SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

IMPOSITION DES IMMEUBLES RÉSIDENTIELS AU CANADA

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

SCHL—Au coeur de l'habitation

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est au cœur de l'habitation. Toutes ses activités visent à aider les Canadiens et les Canadiennes à vivre dans un logement sûr à tout point de vue.

À titre d'organisme national responsable du logement, la SCHL joue un rôle important dans le secteur canadien de l'habitation. Elle propose de nouvelles façons de financer l'achat des maisons. Elle favorise l'innovation dans le domaine de la technologie et de la conception des habitations. Grâce à son assurance prêt hypothécaire, elle aide les Canadiens et les Canadiennes à réaliser leur rêve et à posséder leur propre maison.

Les Canadiens et les Canadiennes tirent avantage de la collaboration de la SCHL avec ses partenaires des secteurs public, privé et sans but lucratif en vue d'améliorer la qualité et l'accessibilité des logements et de faire en sorte qu'ils soient plus abordables, partout au pays.

L'aide accordée par la SCHL permet aux ménages à faible revenu, aux aînés, aux personnes handicapées et aux Autochtones de vivre dans des logements convenables et abordables. La SCHL crée des emplois pour les Canadiens et les Canadiennes dans le domaine des produits et services en aidant le secteur de l'habitation à exporter ses connaissances et ses compétences dans d'autres pays.

Les recherches de pointe effectuées par la SCHL améliorent la qualité des logements et font en sorte que ceux-ci soient plus abordables. Afin d'aider les Canadiens et les Canadiennes à tirer profit de son savoir-faire dans le domaine de l'habitation et à prendre des décisions éclairées, la SCHL est devenue le plus important éditeur canadien de publications portant sur le logement. Elle possède également la collection la plus complète de documents sur l'habitat.

Les Canadiens et les Canadiennes peuvent avoir facilement accès à nos informations par l'entremise des points de vente et des bureaux régionaux de la SCHL.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone :

1 800 668-2642 [à l'extérieur du Canada : (613) 748-2003]

ou par télécopieur :

(613) 748-4069.

Pour nous joindre en direct, visitez notre page d'accueil à l'adresse suivante : www.cmhc-schl.gc.ca

La Société canadienne d'hypothèques et de logement appuie la politique du gouvernement fédéral sur l'accès à l'information pour les personnes handicapées. Si vous désirez obtenir la présente publication en des médias substituts, composez le 1 800 668-2642.

103-02153/

Préparé pour la

Société canadienne d'hypothèques et de logement

par

Kenneth J. Klassen, M.Sc., Ph.D., C.A.

et

Stanley N. Laiken, MBA, Ph.D., CVB

IMPOSITION DES IMMEUBLES RÉSIDENTIELS AU CANADA

Faculté de comptabilité de l'université de Waterloo
Waterloo (Ontario) N2L 3G1
courriel : kklassen@uwaterloo.ca
téléphone : (519) 888-4567, poste 5702

Mars 2001

Cette recherche a été financée (en partie) par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). La qualité rédactionnelle de ce rapport, son contenu et les opinions qui y sont émises sont de l'auteur (des auteurs). La SCHL ne saurait en assumer la responsabilité et se dégage de toute obligation relativement aux conséquences résultant de l'utilisation que le lecteur pourrait faire des renseignements, des matériaux ou des techniques qui y sont décrits.

©2001, Société canadienne d'hypothèques et de logement

Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cet ouvrage dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL

Table des matières

1 INTRODUCTION 1

1.1 SURVOL DU THÈME DE RECHERCHE 1

1.2 STRUCTURE DU RAPPORT 2

2 IMPOSITION DES CONSTRUCTEURS DE LOGEMENT 3

2.1 APERÇU 3

2.2 IMPÔT DES SOCIÉTÉS FÉDÉRAL AU CANADA 4

2.2.1 Règles générales et taux d'imposition 4

2.2.2 Réductions spéciales des taux disponibles 8

2.2.3 Capitalisation des coûts de possession des terrains 10

2.2.4 Règles applicables aux constructeurs-vendeurs 14

2.2.5 Règles applicables aux constructeurs-loueurs : coûts accessoires de construction 16

2.2.6 Règles applicables aux constructeurs-loueurs : achèvement et règles de mise en service 21

2.3 TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES / TAXE DE VENTE HARMONISÉE 24

2.3.1 Règles applicables aux constructeurs-vendeurs 29

2.3.2 Règles applicables aux constructeurs-loueurs 30

2.4 IMPÔT DES SOCIÉTÉS PROVINCIAL AU CANADA 32

2.4.1 Taux et règles 32

2.5 TAXES DE VENTE PROVINCIALES 35

2.5.1 Règles de base des taxes de vente au détail 36

2.5.2 La taxe de vente au détail et les biens immobiliers 37

2.6 DROITS DE CESSION IMMOBILIÈRE 37

2.6.1 Colombie-Britannique 37

2.6.2 Manitoba 38

2.6.3 Ontario 38

2.7 IMPÔTS PROVINCIAUX SUR LE CAPITAL 38

3 IMPOSITION DES FOURNISSEURS DE LOGEMENTS LOCATIFS 40

3.1 APERÇU 40

3.2 RÉGIME DE DPA VISANT LES LOGEMENTS LOCATIFS 41

3.2.1 Le régime de DPA en général 41

3.2.2 Définition et mises en application des sociétés exploitant une entreprise principale (SEEP) 43

3.2.3 Conséquences pour les sociétés non considérées comme une SEEP 45

3.2.4 Société à but non lucratif 48

3.3 IMPÔT FÉDÉRAL SUR LE REVENU DES PARTICULIERS 49
3.3.1 Aperçu des taux et de la structure au Canada 49
3.3.2 Utilisation des pertes et critère de l'attente raisonnable de profit 50
3.3.3 Règles applicables aux sociétés en commandite 53
3.3.4 Règles applicables aux sociétés de placement immobilier 54
3.4 TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES / TAXE DE VENTE HARMONISÉE 55
3.5 IMPÔT PROVINCIAL SUR LE REVENU DES PARTICULIERS 55
3.5.1 Aperçu des taux et de la structure au Canada 55
3.5.2 Règles applicables aux fournisseurs de logements locatifs 58
3.6 IMPÔTS FONCIERS 58
3.6.1 Vancouver 58
3.6.2 Calgary 59
3.6.3 Winnipeg 59
3.6.4 Toronto 60
3.6.5 Montréal 60
3.6.6 Halifax 61
3.6.7 Comparaison entre les impôts fonciers 61

4 IMPOSITION DES OCCUPANTS 62

4.1 APERÇU 62
4.2 EXONÉRATION DE LA RÉSIDENCE PRINCIPALE 62
4.3 CRÉDITS D'IMPÔT PERSONNEL PROVINCIAUX SUR LA PROPRIÉTÉ ET LA LOCATION DE LOGEMENTS 67
4.3.1 Manitoba 67
4.3.2 Ontario 67

5 ÉTUDE DU BIEN-FONDÉ DE L'IMPOSITION DES LOGEMENTS LOCATIFS 68

5.1 APERÇU 68
5.2 SOMMAIRE DES CRITÈRES D'ÉVALUATION 69
5.3 QUESTIONS DE RECHERCHE 73
5.4 MÉTHODES DE RECHERCHE 74

6 SOMMAIRE 78

6.1 IMPOSITION DES CONSTRUCTEURS DE LOGEMENTS 78
6.2 IMPOSITION DES FOURNISSEURS DE LOGEMENTS LOCATIFS 78
6.3 IMPOSITION DES OCCUPANTS 79
6.4 ANALYSE COMPLÉMENTAIRE 79

1 Introduction

Le régime fiscal du Canada est devenu de plus en plus complexe au cours des dernières décennies. Afin de mettre un terme à l'abus perçu des incitations fiscales, le gouvernement fédéral a continué d'introduire des règles qui traitent différemment chaque genre de contribuable. Par exemple, pour inciter les gens à investir dans de nouveaux immeubles et installations, certains taux de déduction pour amortissement (DPA) sont généralement supérieurs aux taux réel de déclin économique. Toutefois, comme cela fournit une incitation dans des contextes immobiliers que certains considèrent indésirables, certains contribuables ne peuvent pas créer des pertes en réclamant la DPA.

L'objectif fiscal consistant à cibler les incitations fiscales va à l'encontre de celui de la neutralité et de l'équité fiscales. La neutralité fiscale exigerait que les contribuables menant la même activité économique soient assujettis aux mêmes impôts. Autrement dit, les dispositions fiscales précises n'influeront pas sur les décisions économiques, comme acheter au lieu de louer un logement ou exploiter une entreprise dont l'activité principale consiste à louer des logements (souvent appelée société exploitant une entreprise principale, ou SEEP) au lieu d'avoir une entreprise qui mène d'autres activités.

Le présent rapport de recherche présente et explique les dispositions fiscales régissant les fournisseurs, les propriétaires et les locataires de logement. En outre, nous y donnons un aperçu des recherches complémentaires susceptibles d'être effectuées afin d'évaluer les règles fiscales.

1.1 Survol du thème de recherche

L'imposition est omniprésente dans l'économie canadienne. Il y a notamment des impôts fédéraux, provinciaux, municipaux et locaux. Le gouvernement fédéral perçoit l'impôt sur le revenu des particuliers et l'impôt des sociétés, les autres impôts des sociétés, comme les charges sociales et l'impôt sur le capital, une taxe sur la valeur ajoutée (la Taxe sur les produits et services), et les taxes d'accise. Les gouvernements provinciaux perçoivent également l'impôt sur le revenu des particuliers et l'impôt des sociétés, mais suivent généralement les règles établies par le gouvernement fédéral. Ils prélèvent aussi la taxe de vente ou participent à la taxe sur la valeur ajoutée fédérale et perçoivent des impôts, comme les droits de cession immobilière. En général, les administrations locales ne perçoivent que les impôts fonciers et certains droits.

Le montant des impôts perçus varie; en 1995, tous ordres du gouvernement confondus, l'impôt sur le revenu des particuliers s'est élevé à 105 milliards $, les charges sociales et l'impôt sur le capital, à 50 milliards $; les taxes de vente et les taxes sur la valeur ajoutée, à 43 milliards $, les impôts fonciers, à 29 milliards $, et l'impôt des sociétés, à 19 milliards $. Tous les autres prélèvements et taxes représentent le solde de 37 milliards $ des recettes fiscales totales des gouvernements au Canada. [Source : *Rapport du Comité technique de la fiscalité des entreprises*, 1997]

1.2 *Structure du rapport*

Nombre de ces impôts influe sur la construction, la propriété et l'utilisation des logements, ainsi que sur les décisions entourant ces fonctions. Aux fins du présent rapport, l'imposition sera divisée en trois grandes catégories. Dans la section 2, nous présentons l'imposition des constructeurs de logements (p. ex., les constructeurs de maisons individuelles et les constructeurs d'immeubles résidentiels à logements multiples). Dans la section 3, nous abordons l'imposition des propriétaires de logements locatifs (p. ex., les sociétés – tant les sociétés exploitant une entreprise principale que les autres, les sociétés de placement immobilier et les particuliers). Enfin, dans la section 4, nous discutons de l'imposition des occupants de logements dont ils sont propriétaires et les occupants de logements locatifs. Ainsi, par exemple, diverses dispositions fiscales concernant l'impôt des sociétés seront étudiées dans les sections 2 et 3, tandis qu'il sera davantage question des dispositions visant l'impôt sur le revenu des particuliers dans les sections 3 et 4. Dans la section 5, nous résumons les critères, la méthode et les questions de recherche éventuelles susceptibles d'être étudiées, en mettant un accent particulier sur l'imposition des fournisseurs de logements locatifs décrits dans la section 3.

En présentant les dispositions fiscales par fonction économique plutôt que par genre d'imposition, l'accent sera mis sur la comparaison entre les diverses formes que prennent ces activités économiques, ainsi que sur la présentation d'un meilleur cadre d'analyse de l'incidence des dispositions fiscales sur les activités économiques entourant l'habitation.

2 Imposition des constructeurs de logements

2.1 Aperçu

Dans les analyses des impôts qui suivent, nous supposerons que les constructeurs de logements, tant les constructeurs de maisons individuelles que d'immeubles résidentiels à logements multiples, sont généralement des sociétés menant cette activité commerciale. Par conséquent, l'analyse fondamentale portera sur les sociétés qui génèrent un revenu d'entreprise en construisant des immeubles résidentiels susceptibles d'être vendus à leur achèvement (que nous appellerons les « constructeurs-vendeurs ») ou d'être loués (que nous appellerons les « constructeurs-loueurs »).

La société privée sous contrôle canadien (SPCC) est la forme la plus répandue de structure d'organisation / de capital social pour ce genre d'activité. Ainsi, la majeure partie de l'analyse portera sur les dispositions fiscales applicables à ce genre d'entité. Parmi les autres formes de propriété, mentionnons les sociétés sous contrôle étranger et les sociétés ouvertes canadiennes. Bien qu'elles soient moins répandues, les règles applicables à ces entités, qui diffèrent de celles visant les SPCC, seront indiquées dans les sections pertinentes. Il est possible que certains constructeurs ne soient pas constitués en société. Il semble que les membres de ce dernier groupe soient rares et nous n'en discuterons donc pas dans la présente section du rapport.

Les sociétés qui construisent des logements au Canada sont assujetties à un grand nombre d'impôts. L'impôt sur le revenu perçu auprès de ces sociétés en est probablement la composante la plus importante. Au Canada, le gouvernement fédéral légifère et administre le régime fiscal fédéral grâce à la *Loi de l'impôt sur le revenu*[1] et Règlement. En outre, l'Agence des douanes et du revenu du Canada (ADRC) donne une orientation aux contribuables concernant son interprétation et son administration du régime fiscal en publiant une série de Bulletins d'interprétation et de Circulaires d'information, parmi d'autres publications. D'une manière générale, les provinces suivent les dispositions fiscales établies dans la loi et la

---

[1] La *Loi de l'impôt sur le revenu* (L.R.C. (1985), ch. 1 (5e supplément), telle que modifiée (appelée dans le texte « la loi »). Sauf indication contraire, les renvois législatifs mentionnés dans le présent rapport concernent la loi.

plupart d'entre elles ont signé des accords de perception avec le gouvernement fédéral prévoyant que les lois provinciales se conforment aux lois fédérales; toutefois, l'Alberta, l'Ontario et le Québec n'ont pas signé ce genre d'accord et détiennent, au moins, le pouvoir d'établir leurs propres règles fiscales. À ce jour, le Québec est la seule province qui a mis en place un régime fiscal très différent de celui en vigueur au fédéral.

Les activités commerciales menées au Canada sont également assujetties à un régime de taxe sur la valeur ajoutée (la Taxe sur les produits et services, ou TPS). On suppose que tous les constructeurs actifs sont inscrits à la TPS, car toute « personne » (terme qui englobe les sociétés) qui mène des activités commerciales et a des recettes supérieures à 30 000 $ par an doit y être inscrite.

Le Nouveau-Brunswick, la Nouvelle-Écosse et Terre-Neuve se sont joints au gouvernement fédéral dans le régime de taxe sur la valeur ajoutée qui, dans ces provinces s'appelle la Taxe de vente harmonisée (TVH). Du point de vue de la personne inscrite, les règles relatives à la TPS et à la TVH sont les mêmes, il y a simplement une différence dans les taux. Toutes les provinces qui ne font pas partie du régime de la TVH, sauf l'Alberta, perçoivent une taxe de vente provinciale. Les taxes de vente visent à imposer les consommateurs, par conséquent, nombre d'entreprises sont exonérées de la taxe de vente au détail sur un grand nombre de leurs intrants.

2.2 *Impôt des sociétés fédéral au Canada*

2.2.1 Règles générales et taux d'imposition

Aux fins de la fiscalité fédérale, le revenu est ventilé en plusieurs genres dans la partie I, section B de la loi. Le revenu que les particuliers et les sociétés dégagent de la construction et/ou de la location d'immeubles résidentiels est classé comme revenu d'entreprise ou revenu de biens. D'une manière générale, les règles applicables à ces deux genres de revenus, qui sont les mêmes, sont établies à la partie I, section B, sous-section b de la loi. Par exemple, les revenus d'entreprise et de biens sont des revenus en vertu du paragraphe 9(1), qui stipule ce qui suit :

> 9(1) Sous réserve des autres dispositions de la présente partie, le revenu qu'un contribuable tire d'une entreprise ou d'un bien pour une année d'imposition est le bénéfice qu'il en tire pour cette année.

Dans certains cas, toutefois, on fait la distinction entre le revenu d'entreprise et le revenu de biens. Lorsque cette distinction est importante, nous en discuterons en détail, au besoin, ci-dessous.

Même si la loi ne définit pas la notion de revenu, les articles 9 à 17 donnent des détails sur les éléments précis à inclure pour calculer le revenu d'entreprise et de biens, et les articles 18 à 21 exposent en détails les déductions expressément autorisées et prohibées lors du calcul du revenu d'entreprise et de biens.

L'impôt des sociétés fédéral au Canada est de 38 % (article 123). Toutefois, ce taux est sujet à des modifications, en fonction du genre de société, de par les dispositions, comme celles figurant dans les articles 123.2 à 127. L'article 123.2, qui prévoit l'imposition d'une surtaxe aux sociétés, et l'article 124, qui prévoit un abattement de 10 % au titre du revenu gagné dans une province ou un territoire, compte tenu des impôts provinciaux perçus et, selon le budget du gouvernement annoncé en février, une nouvelle réduction du taux de 1 % à compter de 2001, s'appliquent généralement à toutes les sociétés. Ainsi, dans le cas d'une société typique, avant toute réduction éventuelle spéciale des taux disponible, le taux fédéral d'impôt sur le revenu est le suivant :

Taux d'imposition de base fédéral	38,00 %
Abattement fédéral au titre de l'impôt provincial	(10,00)
Impôt fédéral net	28,00 %
Réduction du taux d'imposition de 1 % pour 2001	(1,00)
Surtaxe fédérale (4 % de l'impôt fédéral net en 2000)	1,12 %
Impôt fédéral total	29,12 %

La réduction du taux pour 2001 est le premier changement depuis 1996; avant, le taux était de 28,84 %. La réduction annoncée pour 2001 représente la première d'une série de réductions destinées à baisser à 22,12 % le taux d'imposition des sociétés, d'ici 2004.

Ces taux sont demeurés très stables ces dernières années, aucun changement n'y ayant été apporté depuis 1995, année où le taux s'établissait à 28,84 % (soit une surtaxe de 3 %, comme le décrit la note historique sur l'article 123.2).

En plus de l'impôt sur le revenu imposable des sociétés, dont il est question à la partie I, la partie 1.3 de la loi prévoit un impôt des grandes sociétés (IGS) qui est, en fait, un impôt des

sociétés minimal de remplacement. Il est perçu au taux de 0,225 % du capital dépassant 10 millions $ utilisé au Canada (paragraphes 181.1(1) et 181.5(1)). Le capital imposable utilisé au Canada est calculé pour les sociétés non financières et porte généralement sur la somme du capital social et de l'encours pendant plus de 365 jours, moins une déduction pour les placements dans les autres sociétés (qui consistent en actions d'une société, en prêts et avances qui lui sont consentis, et en dividendes à recevoir d'elles). Les montants sont calculés à partir des états financiers non consolidés.

L'impôt prévu à la partie 1.3 est ensuite réduit du montant de la surtaxe canadienne, qui est la surtaxe fédérale susceptible d'être imposée à un établissement stable au Canada. En outre, l'excédent de la surtaxe canadienne par rapport à l'IGS au cours de toute année de report antérieure réduit l'IGS devant être payée par les sociétés pour l'exercice en cours. Ainsi, l'excédent de surtaxe par rapport à l'IGS peut être reporté à un exercice antérieur pendant trois ans ou à un exercice futur pendant sept ans afin de réduire l'IGS net à payer pendant ces exercices (paragraphe 181.1(4)).

Exemple de mise en application de l'impôt des parties I et I.3.

La société ABC, une société ouverte qui possède et loue des immeubles d'appartements de 100 unités ou plus, avait le bilan suivant au 31 décembre 2001 :

	(en milliers $)
Actif à court terme	20 000
Placement dans Little Corp.	10 000
Prêts en cours à Cash Poor Limited	15 000
Immobilisations, nettes de 260 millions $ d'amortissement cumulé	300 000
Fonds commercial, net de 30 millions $ d'amortissement	55 000
Total de l'actif	400 000
Fournisseurs	25 000
Impôt à payer	5 000
Dividendes à payer	10 000
Total du passif à court terme	40 000
Créances hypothécaires à payer	160 000
Impôt sur le revenu futur	40 000
Passif à court terme (procès)	10 000
Capital-actions ordinaire	100 000
Bénéfices non répartis	50 000
Capitaux propres	150 000
Total du passif et des capitaux propres	400 000

Nota : le placement dans Little Corp., qui représente 100 % de son capital-actions ordinaire, est comptabilisé au coût.

Le revenu imposable d'ABC pour l'année d'imposition de terminant le 31 décembre 2001 s'élevait à 30 millions $ et avait été gagné dans une seule province.

Calcul de l'impôt de la partie I :

	(en milliers $)
Impôt de base fédéral (38 % de 30 millions $)	11 400
Abattement fédéral pour l'impôt provincial (10 % de 30 millic s $)	(3 000)
Impôt fédéral net	8 400
Réduction du taux (1 %de 30 millions $)	(300)
Surtaxe fédérale : 4 % de l'impôt fédéral net pour 2000	336
Total de l'impôt fédéral	8 436

Calcul de l'impôt de la partie I.3

		(en milliers $)
Capital :		
Capital social [alinéa 181.2(3)*a*)]	100 000	
Bénéfices non répartis [alinéa 181.2(3)*a*)]	50 000	
Créances hypothécaires à payer [alinéa 181.2(3)*d*)]	160 000	
Dividendes à payer [alinéa 181.2(3)*e*)]	10 000	
Impôts sur le revenu futur [alinéa 181.2(3)*b*)]	40 000	
Éventualités [alinéa 181.2(3)*b*)]	10 000	
Total du capital		370 000
Moins : allocation de placement [paragraphe 181.2(4)] :		
Placement dans Little Corp.	10 000	
Prêt en cours à Cash Poor Limited	15 000	
Total de l'allocation de placement		25 000
Capital imposable		345 000
Capital imposable utilisé au Canada (100 %)		345 000
Moins : abattement de capital applicable à toutes les sociétés		10 000
Montant assujetti à l'impôt de la partie I.3		335 000
Impôt de la partie I.3 à 0,225 %		754 (A)
Surtaxe pour l'exercice (voir ci-dessus)		336
Surtaxe canadienne pour l'exercice (100 %)		336 (B)
Impôt de la partie I.3 à payer après le crédit pour surtaxe canadienne (A – B)		418

2.2.2 Réductions spéciales des taux disponibles

Les sociétés sises au Canada disposent de deux réductions des taux importantes : la déduction accordée aux petites entreprises, en vertu de l'article 125, et la déduction pour fabrication et transformation en vertu de l'article 125.1. Toutefois, la définition de fabrication ou de transformation donnée au paragraphe 125.1(3) exclut explicitement la construction (alinéa 125.1(3)*c*) de la définition de « fabrication ou transformation »).

La déduction accordée aux petites entreprises représente un crédit d'impôt à payer autrement sur une « entreprise exploitée activement au Canada » et ne vise que les petites SPCC afin de les aider à conserver leur capital pour assurer leur croissance. Il convient toutefois de noter que la société ne doit pas nécessairement être une « petite entreprise » pour être admissible au crédit. La déduction accordée aux petites entreprises prévoit un crédit de 16 % sur les premiers 200 000 $ de revenu imposable admissible (paragraphe 125(2)) et un crédit de 7 % entre 200 000 $ et 300 000 $ de revenu. On trouvera une description plus détaillée de la méthode d'application de cette déduction dans le Bulletin d'interprétation *IT-73R5 – La déduction accordée aux petites entreprises* (5 février 1997) fournit des détails sur la pratique administrative concernant l'application de cette déduction. Ainsi, ce revenu est imposé, par le fédéral, à 13,12 % (29,12 % indiqué ci-dessus, moins 16 %) sur les premiers 200 000 $ de revenu, ensuite à 22,12 % sur le revenu supérieur à 200 000 $ mais inférieur à 300 000 $.

Dans le cas des grandes SPCC, la déduction pour petites entreprises est éliminée progressivement selon une formule fondée sur le montant de capital imposable utilisé au Canada aux fins de l'IGS de l'exercice précédent. La fourchette d'élimination progressive est le capital imposable utilisé au Canada entre 10 et 15 millions $, et la déduction accordée aux petites entreprises est éliminée progressivement de manière linéaire sur cette fourchette (paragraphe 125(5.1)). Par exemple, si la société présentée dans l'exemple donnée à la section 2.2.1 était une SPCC, elle ne serait pas admissible à la déduction accordée aux petites entreprises, car son capital imposable utilisé au Canada est de 345 millions $.

Une autre particularité importante de la déduction accordée aux petites entreprises est qu'elle ne s'applique qu'aux entreprises exploitées activement. Le paragraphe 125(7) définit le revenu d'une entreprise exploitée activement comme suit :

> « entreprise exploitée activement » Toute entreprise exploitée par une société, autre qu'une entreprise de placement déterminée ou une entreprise de prestation de

> services personnels mais y compris un projet comportant un risque ou une affaire de caractère commercial.

Le paragraphe 125(7) définit une « entreprise de placement déterminée » comme suit :

> « entreprise de placement déterminée » Entreprise, sauf une entreprise exploitée par une caisse de crédit ou une entreprise de location de biens autres que des biens immeubles, dont le but principal est de tirer un revenu de biens, notamment des intérêts, des dividendes, des loyers et des redevances. Toutefois, sauf dans le cas où la société est une société à capital de risque de travailleurs visée par règlement au cours de l'année, l'entreprise exploitée par une société au cours d'une année d'imposition n'est pas une entreprise de placement déterminée si, selon le cas:
>
> *a*) la société emploie dans l'entreprise plus de cinq employés à plein temps tout au long de l'année;
>
> *b*) une autre société associée à la société lui fournit au cours de l'année, dans le cadre de l'exploitation active d'une entreprise, des services de gestion ou d'administration, des services financiers, des services d'entretien ou d'autres services semblables et il est raisonnable de considérer que la société aurait eu besoin de plus de cinq employés à plein temps si ces services ne lui avaient pas été fournis;

Ainsi, la construction d'immeubles résidentiels serait considérée comme une entreprise exploitée activement; toutefois, la location d'immeubles résidentiels ne le serait pas si l'entreprise ne compte pas plus de cinq employés à plein temps ou n'a pas une société qui lui est liée et qui mène ces activités, comme le décrit l'alinéa 125(7)*b*) de la définition ci-dessus. Les tribunaux (*La Reine c. Hughes & Co. Holdings Ltd.,* (CFSPI 94 DTC 6511) ont décidé que cela signifie au moins six employés à plein temps et que les employés à temps partiel ne comptent pas dans le calcul.

Ces règles ont pour effet de permettre aux entreprises de se prévaloir de la déduction accordée aux petites entreprises sur des revenus provenant de la construction d'immeubles résidentiels, tant qu'elles y sont autrement admissibles (c.-à-d. qu'elles sont considérées comme une SPCC conforme aux limites de taille). Toutefois, un aspect subtil de la définition est que le revenu de la location d'immeubles résidentiels n'est pas admissible à une réduction des taux, à moins que l'entreprise n'emploie plus de cinq employés à plein temps

pour mener les *activités* de location (il convient de noter que le fait d'avoir une division de la construction, ou une autre division, qui compte plus de cinq employés à plein temps ne suffit pas, la division *location* doit employer ces personnes – une entreprise peut mener plusieurs activités).

2.2.3 Capitalisation des coûts de possession des terrains

La déduction des coûts de possession (c.-à-d., intérêts et impôts fonciers) de terrains non bâtis, dont la possession ne sert pas à générer des revenus, est limitée par les paragraphes 18(2) et 18(3). Il y a une exception à cette règle lorsqu'on peut raisonnablement considérer que le terrain est utilisé ou conservé dans le cadre des activités de l'entreprise (sauf les entreprises non constituées qui vendent ou mettent en valeur les terrains) ou qu'il est conservé principalement en vue de gagner ou de produire un revenu. Ce traitement fiscal ne s'applique pas à un immeuble et le terrain sur lequel il est sis ou le terrain contigu utilisé relativement à l'immeuble. Ainsi, le traitement ne s'applique qu'aux terrains non bâtis, essentiellement inexploités.

Dans le cas des terrains assujettis à cette limite, les frais d'intérêts et les impôts fonciers ne peuvent être déduits que si les revenus bruts sont supérieurs à toutes les autres dépenses. Si le terrain est considéré comme une immobilisation, la partie non déductible de l'intérêt et des impôts fonciers peut être ajoutée à son prix de base en vertu de l'alinéa 53(1)*h*) dans le calcul des coûts aux fins des gains en capital. Si l'on considère que le terrain fait partie du stock, les frais non déductibles peuvent être ajoutés au coût du stock en vertu du paragraphe 10(1.1).

Les paragraphes 18(2) et 18(3) stipulent ce qui suit :

> 18(2) Malgré l'alinéa 20(1)c), dans le calcul du revenu qu'un contribuable tire d'une entreprise ou d'un bien pour une année d'imposition, un montant n'est déductible quant à une dépense engagée par le contribuable au cours de l'année au titre:
>
> *a*) soit des intérêts sur une dette concernant l'acquisition d'un fonds de terre;
>
> *b*) soit des impôts fonciers -- à l'exclusion des impôts sur le revenu ou sur les bénéfices et des impôts afférents au transfert de biens -- payés ou payables par le contribuable sur un fonds de terre à une province ou à une municipalité du Canada,

que si, compte tenu des circonstances, y compris le coût du fonds de terre pour le contribuable en rapport avec le revenu brut qu'il en tire pour l'année donnée ou en a tiré pour une année d'imposition antérieure, il est raisonnable de considérer que le fonds est au cours de l'année donnée:

c) soit utilisé dans le cours des activités d'une entreprise que le contribuable exploite au cours de l'année donnée -- à l'exclusion des activités d'entreprise dans le cours normal desquelles le fonds est principalement détenu en vue de revente ou d'aménagement;

d) soit principalement détenu afin que le contribuable tire un revenu du fonds pour l'année donnée,

sauf dans la mesure du total des montants suivants:

e) l'excédent éventuel du revenu brut tiré du fonds par le contribuable pour l'année donnée sur le total des montants déduits dans le calcul du revenu qu'il tire du fonds pour l'année donnée;

f) s'il s'agit d'une société dont l'activité d'entreprise principale consiste à louer, à vendre ou à faire de l'aménagement en vue de louer ou de vendre des biens immeubles dont elle est propriétaire, à une personne avec laquelle elle n'a aucun lien de dépendance ou pour cette personne, la déduction de base de la société pour l'année donnée.

(3) Les définitions qui suivent s'appliquent au paragraphe (2).

« intérêts sur une dette concernant l'acquisition d'un fonds de terre » Sont compris dans ces intérêts:

a) les intérêts payés ou payables au cours d'une année relativement à de l'argent emprunté qu'il n'est pas possible de rattacher à un fonds de terre déterminé, mais qu'il est néanmoins raisonnable de considérer (compte tenu des circonstances) comme des intérêts sur de l'argent emprunté et utilisé à l'égard de l'acquisition d'un fonds de terre;

b) les intérêts payés ou payables au cours de l'année par le contribuable sur de l'argent emprunté qu'il est raisonnable de considérer (compte tenu des circonstances) comme ayant été utilisé pour aider, directement ou indirectement:

(i) une autre personne avec laquelle le contribuable a un lien de dépendance,

(ii) une société dont le contribuable est un actionnaire déterminé,

(iii) une société de personnes sur le revenu ou la perte de laquelle la part du contribuable est d'au moins 10 %,

à acquérir un fonds de terre qui sera utilisé ou détenu par cette personne, société ou société de personnes autrement que de la manière prévue aux alinéas (2)c) ou d), sauf lorsque l'aide prend la forme d'un prêt à cette personne, société ou société de personnes sur lequel le contribuable exige un taux d'intérêt raisonnable;

« fonds de terre » Les biens suivants ne sont pas des fonds de terre, sauf dans la mesure où ils sont exploités comme terrain de stationnement à titre onéreux:

a) les bâtiments et constructions fixés au sol;

b) les fonds de terre sous-jacents aux biens visés à l'alinéa a);

c) les fonds de terre contigus aux fonds de terre visés à l'alinéa b) et qui sont un terrain de stationnement, une voie d'accès, une cour, un jardin ou un fonds de terre utilisé à des fins semblables comme accessoire nécessaire à un bien visé à l'alinéa a).

L'exemple suivant illustre l'application de ces règles.

Exemple de mise en application de la limite de déductibilité des coûts de possession de terrains.

En 1998, M. B acquiert un terrain non bâti dans le centre ville avec l'intention d'y construire un complexe de bureaux. Au milieu de 2000, il décide d'abandonner le projet et se défait du terrain en juin. On *ne considère pas* que le terrain a été conservé à des fins spéculatives en raison des problèmes imprévus qui sont apparus lors de sa mise en valeur.

Pendant que M. B possédait la propriété, elle a été utilisée comme parc de stationnement et les résultats ont été les suivants :

	1998	1999	2000
Revenu (perte) net avant intérêt et impôt foncier	11 000	6 000	(3 000)
Intérêt et impôt foncier	9 500	10 000	5 250

Mise en application des règles :

Comme le terrain, qui avait été acheté pour être mis en valeur dans le cas présent, n'est pas exempté des limites prévues au paragraphe 18(2), l'intérêt et les impôts fonciers ne seront déduits que de la partie des revenus bruts excédant toutes les autres dépenses, c.-à-d. le revenu net avant l'intérêt et les impôts fonciers. En conséquence, les montants suivants seront déclarés comme revenu pour les exercices indiqués :

	1998	1999	2000
Revenu (perte) net avant intérêt et impôt foncier	11 000	6 000	(3 000)
Intérêt et impôt foncier	9 500	10 000	5 250
Revenu (perte) de l'exercice	1 500	Néant	(3 000)
Intérêt et impôts fonciers non déductibles ajoutés au prix de base rajusté du terrain	Néant	4 000	5 250

Nota : si la vente du terrain a donné lieu à un revenu d'entreprise parce qu'il était considéré comme une entreprise faisant partie de la nature du métier, alors, l'intérêt et les impôts fonciers non déductibles seraient ajoutés au coût incorporable du terrain.

Les limites décrites ci-dessus s'appliquent aux terrains possédés principalement pour être revendus ou mis en valeur; toutefois, les entreprises dont l'activité principale consiste à louer à bail, à louer ou à vendre des biens immobiliers et à les mettre en valeur en vue de les louer à bail, de les louer ou de les vendre (parfois appelées des « sociétés exploitant une entreprise principale », ou SEEP) sont autorisées à déduire tous les coûts de possession du terrain non bâti (voir l'exception prévue à l'alinéa 18(2)*f*) présentée ci-dessus). La définition et l'application des dispositions visant les SEEP sont présentées à la section 3.2.3, ci-dessous. La plupart des entreprises de construction d'immeubles résidentiels répondraient probablement à la définition d'une SEEP et seraient donc visés par les limites générales prévues au paragraphe 18(2).

Dans le cas des entreprises non visées par les limites prévues au paragraphe 18(2) en raison de l'exception faites aux SEEP à l'alinéa 18(2)*f*), le montant d'intérêt et d'impôts fonciers déductible est limité à l'intérêt qui aurait été payé au taux prescrit (c.-à-d. celui indiqué dans le Règlement de l'impôt sur le revenu) sur un prêt de 1 million $ en cours tout le long de l'année (tel que décrit au paragraphe 18(2.2)). Lorsque l'entreprise fait partie d'un groupe d'entreprises, la limite doit être partagée. Le montant de 1 million $ est resté

inchangé depuis son introduction en 1981, ce qui rend la limite plus contraignante à mesure que l'inflation en réduit la valeur.

Exemple de mise en application de la limite de déductibilité des coûts de possession d'un terrain par une SEEP.

Prenons de nouveau le cas de M. B, ci-dessus, mais supposons que le terrain était la propriété d'une entreprise dont l'activité principale consiste à mettre en valeur et à vendre des terrains. Si le taux d'intérêt prescrit est de 8 % tout au long de la période, le montant de l'intérêt et des impôts fonciers est limité à 80 000 $ par an. L'entreprise déclarerait alors les pertes suivantes :

	1998	1999	2000
Revenu (perte) net avant intérêt et impôt foncier	11 000	6 000	(3 000)
Moins : le moindre de			
a) intérêt et impôts fonciers	9 500	10 000	5 250
b) déduction du niveau de base	80 000	80 000	80 000
montant moindre	(9 500)	(10 000)	(5 250)
Revenu (perte) de l'exercice	1 500	(4 000)	(2 250)

Ces pertes sont immédiates pour l'entreprise uniquement si elle a d'autres revenus desquels les déduire; autrement, l'entreprise peut les reporter sur les trois exercices antérieurs ou les sept exercices futurs.

2.2.4 Règles applicables aux constructeurs-vendeurs

Les constructeurs-vendeurs sont généralement des sociétés qui construisent des maisons individuelles ou des immeubles résidentiels à logements multiples. À l'achèvement de ces produits, ils sont vendus à d'autres personnes qui en deviennent les propriétaires-occupants ou les louent à d'autres personnes encore. Comme l'activité de l'entreprise consiste à construire et à vendre des immeubles, ces derniers sont considérés comme du stock (de même que pour tout autre fabricant). Par conséquent, les coûts de construction des immeubles sont généralement inclus dans les coûts de possession de l'immeuble et passés en charge en vue du produit de la vente. Les impôts fonciers, par exemple, sont considérés comme un coût de l'immeuble et sont inclus dans la valeur d'inventaire. Toutefois, les frais d'intérêt sont considérés comme un coût du capital et sont déduits à chaque période à laquelle ils sont engagés, plutôt que d'être ajoutés à la valeur d'inventaire.

Pour le constructeur-vendeur, lorsque le produit des ventes est réparti sur un certain nombre de périodes (c.-à-d. vente à tempérament), le bénéfice brut réalisé sur la vente peut

être réduit par l'accumulation d'une réserve, comme le permet l'alinéa 20(1)*n*), qui stipule ce qui suit :

> 20(1) Malgré les alinéas 18(1)a), b) et h), sont déductibles dans le calcul du revenu tiré par un contribuable d'une entreprise ou d'un bien pour une année d'imposition celles des sommes suivantes qui se rapportent entièrement à cette source de revenus ou la partie des sommes suivantes qu'il est raisonnable de considérer comme s'y rapportant :
>
> > ... (*n*) lorsqu'une somme incluse dans le calcul du revenu du contribuable tiré d'une entreprise pour l'année ou pour une année d'imposition antérieure au titre de biens vendus dans le cours des activités de l'entreprise est payable au contribuable après la fin de l'année et que tout ou partie de cette somme, au moment de la vente, n'est pas due avant une date qui tombe au moins deux ans après ce moment (sauf si les biens constituent des biens immeubles), un montant raisonnable à titre de provision se rapportant à la partie de la somme qu'il est raisonnable de considérer comme une partie du bénéfice résultant de la vente;

Cette disposition permet au vendeur de reporter la comptabilisation du revenu afin de le jumeler proportionnellement à la réception du produit, plutôt que d'utiliser la méthode de comptabilité d'exercice, pourvu qu'il remplisse un certain nombre de conditions (p. ex., la réserve est limitée aux résidents du Canada). Toutefois, en vertu du paragraphe 20(8), cette réserve se limite aux ventes réalisées en dedans de 36 mois de la fin de l'année d'imposition en cours, c'est-à-dire le report n'est autorisé que jusqu'à la fin de la troisième année. Le Bulletin d'interprétation *IT-152R3 – Réserves spéciales – vente de terrains* (18 juin 1985) fournit des détails supplémentaires sur la mise en application de cette réserve.

Exemple de mise en application de la réserve pour vente à tempérament

L Ltée. a acheté une parcelle de terrain en 1985 avec l'intention d'y construire un lotissement de maisons à une date ultérieure. Toutefois, la municipalité a retardé l'émission de permis à L Ltée., qui a en fin de compte acheté d'autres terrains. L Ltée. a possédé le terrain pendant quelques années, mais a maintenant décidé de le vendre. Les détails de l'achat et de la vente du terrain sont exposés ci-dessous.

Prix d'achat : 100 000 $, date d'achat : 21 mai 1985.

Prix de l'offre d'achat : 160 000 $, date de vente : 1er octobre 2000.

Conditions de paiement : 40 000 $ à la date de vente; 20 000 $ payables le 1er janvier, tous les ans, du 1er janvier 2001 au 1er janvier 2006.

Intérêt : l'intérêt, au taux annuel de 6 %, est payable sur le solde impayé, les paiements étant effectués tous les ans, le 1er janvier.

Frais de vente : 10 000 $.

Le revenu de la vente du terrain pour chaque exercice se terminant le 31 décembre est calculé comme suit (en tenant compte de la réserve disponibles en vertu de l'alinéa 20(1)*n*)) :

2000	
Produit de la vente	160 000 $
Coût (100 000 $ + 10 000 $)	(110 000)
Bénéfice	50 000
Réserve : 50 000 $ x 120 000 $/160 000 $	(37 500)
Revenu	12 500 $
2001	
Réserve de l'année précédente	37 500 $
Réserve : 50 000 $ x 100 000 $/ 160 000 $	(31 250)
Revenu	6 250 $
2002	
Réserve de l'année précédente	31 250
Réserve : 50 000 $ x 80 000 $/ 160 000 $	(25 000)
Revenu	6 250 $
2003	
Réserve de l'année précédente	25 000
Réserve : limitée par le paragraphe 20(8)	Néant
Revenu	25 000 $

En plus de ces montants, l'intérêt serait ajouté au revenu de tous les ans selon la comptabilité d'exercice.

2.2.5 Règles applicables aux constructeurs-loueurs : coûts accessoires de construction

Les constructeurs-loueurs sont généralement des sociétés qui, non seulement construisent des immeubles résidentiels, mais les louent également à d'autres une fois la construction terminée. Dans ce cas, on considère que les coûts de construction sont des coûts en capital des actifs utilisés dans les activités de location. Dans ce contexte, il faut faire la distinction entre les coûts à capitaliser dans la valeur de l'actif et les coûts susceptibles d'être engagés au

cours de la construction. Nous discutons dans la section suivante des règles régissant le moment où l'immeuble est « en construction » et celui où il est utilisé.

En vertu du paragraphe 18(3.1), les dépenses imputables à la période de construction, de rénovation ou de transformation d'un immeuble ou relatives à la possession du terrain connexe doivent être capitalisées dans l'immeuble plutôt que passées en charge, comme cela peut être normalement autorisé. Ces « coûts accessoires », s'ils sont imputables à la période de construction, de rénovation ou de transformation, peuvent comprendre, entre autres, les frais d'intérêt, les honoraires légaux et comptables relatifs à la construction, l'assurance, et les impôts fonciers. La déduction pour amortissement et les coûts d'aménagement de paysage (déductibles en vertu de l'alinéa 20(1)*aa*)) sont exemptés de ce traitement. Les modifications apportées aux immeubles pour accommoder les personnes handicapées, qui sont déductibles en vertu de l'alinéa 20(1)*qq*), sont également exemptés.

Le versement de certains intérêts, qui ne sont autrement pas expressément liés à la construction, la rénovation ou la transformation d'un immeuble particulier ou à la possession d'une parcelle particulière de terrain, est assujetti aux règles de capitalisation en vertu du paragraphe 18(3.2). Ainsi, par exemple, lorsque des fonds excédentaires sont utilisés pour défrayer les coûts de construction et que des fonds sont empruntés pour financer les activités courantes, une partie de l'intérêt payé sur les fonds empruntés serait capitalisée. La disposition de base stipule ce qui suit :

> 18(3.1) Malgré les autres dispositions de la présente loi, dans le calcul du revenu d'un contribuable pour une année d'imposition:
>
> > *a*) aucune déduction n'est faite à l'égard d'une dépense engagée ou effectuée par le contribuable (à l'exception d'une somme déductible en application des alinéas 20(1)a), aa) ou qq) ou du paragraphe 20(29)) qu'il est raisonnable de considérer soit comme un coût attribuable à la période de construction, de rénovation ou de transformation d'un bâtiment par le contribuable, par une personne avec laquelle il a un lien de dépendance, par une société dont il est un actionnaire déterminé ou par une société de personnes dont sa part sur le revenu ou la perte est d'au moins 10 %, ou pour leur compte, et lié à cette construction, rénovation ou transformation, soit comme un coût attribuable à cette période et lié à la propriété, pendant cette période, d'un fonds de terre qui:

(i) soit est sous-jacent au bâtiment,

(ii) soit remplit les conditions suivantes:

(A) il est contigu au fonds de terre sous-jacent au bâtiment,

(B) il est utilisé, ou destiné à être utilisé, comme terrain de stationnement, voie d'accès, cour ou jardin ou à un usage semblable,

(C) il est nécessaire à l'utilisation présente ou projetée du bâtiment;

b) le montant d'une telle dépense est inclus dans le calcul du coût ou du coût en capital, selon le cas, du bâtiment pour le contribuable, pour la personne avec laquelle le contribuable a un lien de dépendance, pour la société dont le contribuable est un actionnaire déterminé ou pour la société de personnes sur le revenu ou la perte de laquelle la part du contribuable est d'au moins 10 %, selon le cas.

(3.2) Pour l'application du paragraphe (3.1), les coûts liés à la construction, rénovation ou transformation d'un bâtiment ou à la propriété d'un fonds de terre comprennent:

a) les intérêts payés ou payables par le contribuable relativement à de l'argent emprunté qu'il n'est pas possible de rattacher à un bâtiment ou fonds de terre donné, mais qu'il est raisonnable de considérer (compte tenu des circonstances) comme des intérêts sur de l'argent emprunté et utilisé par le contribuable à l'égard de la construction, rénovation ou transformation d'un bâtiment ou de la propriété d'un fonds de terre;

b) les intérêts payés ou payables par le contribuable sur de l'argent emprunté qu'il est raisonnable de considérer (compte tenu des circonstances) comme ayant été utilisé pour aider, directement ou indirectement l'une des personnes suivantes à construire, à rénover ou à transformer un bâtiment ou à acheter un fonds de terre, sauf lorsque l'aide prend la forme d'un prêt à une telle personne sur lequel le contribuable exige un taux d'intérêt raisonnable:

> (i) une autre personne avec laquelle le contribuable a un lien de dépendance,
>
> (ii) une société dont le contribuable est un actionnaire déterminé,
>
> (iii) une société de personnes sur le revenu ou la perte de laquelle la part du contribuable est d'au moins 10 %.

En vertu du paragraphe 20(29), toutefois, la déduction des coûts accessoires au cours de la construction est autorisée jusqu'à concurrence du revenu du contribuable, le cas échéant, provenant de la location de l'immeuble au cours de l'exercice. La disposition stipule ce qui suit :

> 20(29) Lorsque, par l'effet du paragraphe 18(3.1), aucune déduction ne pourrait être faite par un contribuable, sans le présent paragraphe, à l'égard de dépenses afférentes à tout ou partie d'un bâtiment, mais que ces dépenses seraient déductibles, sans le paragraphe 18(3.1) et le présent paragraphe, dans le calcul du revenu du contribuable pour une année d'imposition, le moins élevé des montants suivants est déductible dans ce calcul pour l'année au titre de telles dépenses:
>
> *a*) le total de telles dépenses;
>
> *b*) le revenu que le contribuable tire pour l'année de la location de tout ou partie du bâtiment, calculé sans le paragraphe (28) et le présent paragraphe.

Un autre élément du traitement des coûts accessoires est abordé dans le Bulletin d'interprétation *IT-121R3 Choix de capitaliser le coût d'emprunts* (6 mai 1988). Il existe une exception pour les propriétaires de terrain sur lequel une tierce partie construit un immeuble. Dans ce cas, le propriétaire du terrain n'est pas tenu de capitaliser ses coûts accessoires (c.-à-d. les coûts engagés par le propriétaire, qui autrement seraient considérés comme des coûts accessoires); toutefois, le constructeur doit quand même capitaliser ses coûts accessoires. Plus précisément, le Bulletin IT stipule ce qui suit, au paragraphe 17 :

> Pour ce qui est des débours et des dépenses faits ou engagés après le 9 mai 1985, les frais accessoires liés à la construction, à la rénovation ou à la transformation d'un bâtiment (y compris les intérêts et les autres frais d'emprunt) doivent, en vertu du paragraphe 18(3.1), être capitalisés comme faisant partie du coût du fonds de terre ou du coût en capital du bâtiment, selon le cas. Tous les coûts de ce genre qui se

rapportent à la période de construction, de rénovation ou de transformation doivent être capitalisés ainsi, même s'ils ne sont pas engagés pendant cette période. De la même façon, le paragraphe 18(3.1) exigeait que soient capitalisés les frais accessoires engagés après 1981, mais avant le 10 mai 1985, et liés à la construction, à la rénovation ou à la transformation d'un bâtiment, mais seulement dans la mesure où ils avaient été engagés avant que la construction, la rénovation ou la transformation du bâtiment soit terminée. Le paragraphe 18(3.1) n'exige pas la capitalisation des débours et des dépenses faits ou engagés après 1981 qui, en vertu de l'alinéa 20(1)a) ou aa) ou de l'article 37 ou 37.1, sont déductibles dans le calcul du revenu.

Nous donnons ci-dessous un exemple illustrant la capitalisation des coûts accessoires de construction.

Exemple de traitement des coûts accessoires de construction.

Renters Limited construit un nouvel immeuble d'appartements. Le terrain a été acheté le 15 février 2000, au coût de 405 000 $. Son aménagement ayant été minime, la construction a commencé immédiatement. L'immeuble a coûté 1 348 000 $, plus les coûts indiqués ci-dessous. il s'est révélé très populaire et tous les appartements étaient donc occupés à son achèvement, le 31 octobre 2000. Les loyers reçus au cours des deux derniers mois de l'année se sont élevés à 50 000 $.

En plus du coût de l'immeuble, la société a dû défrayer des honoraires d'architecte de 7 200 $ et des honoraires d'ingénieurs de 2 100 $.

Pour financer le projet, Renters a obtenu une créance hypothécaire de 875 000 $ et a émis pour 1 million $ d'actions préférentielles le 15 janvier 2000. L'intérêt sur la créance hypothécaire est à payer deux fois par an, le 15 juillet et le 15 janvier, au taux annuel de 8 %. Les actions préférentielles ont un rendement annuel de 5 %, payable deux fois par an le 15 juillet et le 15 janvier. L'émission de la créance hypothécaire et des actions a entraîné un certain nombre de coûts, soit des frais d'avocat et des frais de comptabilité de 18 450 $, et des commissions de 58 300 $.

Voici les autres coûts engagés

Assurance de l'immeuble à compter du 15 avril 2000 (450 $ par mois)	3 825 $
Impôts fonciers à compter du 15 février 2000 (770 $ par mois)	8 085
Essai du sol pour déterminer l'emplacement des ancrages	1 825
Branchement des services publics, terminé le 20 mai 2000	3 800
Prime d'assurance hypothécaire à compter du 1er mars 2000 (325 $ par mois)	3 250
Entretien à compter du 31 octobre 2000	2 500
Services publics à compter du 31 octobre 2000	6 300
Aménagement de paysage	15 500

Au cours de la période antérieure à la construction (15 janvier au 14 février), l'intérêt accumulé sur la créance hypothécaire est déductible en vertu de l'alinéa 20(1)*c*) – l'intérêt ne fait pas partie des coûts de construction, car celle-ci n'a pas encore commencé.

Coût de l'immeuble		1 348 000 $
Coûts accessoires capitalisés dans l'immeuble en vertu du paragraphe 18(3.1) :		
Honoraires d'architecte		7 200
Honoraires d'ingénieurs		2 100
Assurance de l'immeuble pendant la construction (6,5 mois X 45 $)		2 925
Impôts fonciers pendant la construction (8,5 mois X 770 $)		6 545
Essai du sol		1 825
Branchement des services publics		3 800
Assurance hypothécaire pendant la construction (8 mois X 325 $)		2 600
Intérêt couru sur la créance hypothécaire (260/366 jours x 8 % x 875 000 $)		49 727
Moins : loyers reçus (conformément au paragraphe 20(29))		(50 000)
Coûts accessoires nets		26 722
Total des coûts		1 374 722 $

Mis à part les montants ci-dessus, les dépenses sont déductibles normalement lors du calcul du revenu pour 2000. Par exemple, l'assurance de l'immeuble, l'impôt foncier, l'assurance, l'entretien et les services publics, et l'intérêt applicable aux deux derniers mois de 2000 sont déductibles. En outre, les coûts de l'aménagement de paysage de 15 500 $ sont déductibles en tant qu'exception en vertu de l'application du paragraphe 18(3.1). Les frais d'émission de la créance hypothécaire et des actions sont déductibles à raison de 20 % par an (comme le permet l'alinéa 20(1)*e*)) parce qu'ils sont considérés comme des coûts de financement à long terme non imputables à la période de construction. Enfin, la DPA sur l'immeuble (voir la section 3.2.2, ci-dessous) de 27 494 $ est autorisée (4 % X 1 374 722 $ X 0,5).

2.2.6 Règles applicables aux constructeurs-loueurs : achèvement et règles de mise en service

La date à laquelle l'immeuble n'est plus « en construction », mais « en service » est importante parce que, avant cette date, les coûts accessoires doivent être capitalisés, mais après cette date, ces coûts peuvent être passés en charge. Le paragraphe 18(3.3) stipule ce qui suit :

> 18(3.3) Pour l'application du paragraphe (3.1), la construction, la rénovation ou la transformation d'un bâtiment est terminée au premier en date des jours suivants: le jour où la construction, la rénovation ou la transformation est effectivement terminée

> et le jour où la totalité, ou presque, du bâtiment est utilisée aux fins auxquelles il a été construit, rénové ou transformé.

Pour l'ADRC, la phrase commune « totalité ou presque » signifie au moins 90 %, comme l'indiquent de nombreux Bulletins d'interprétation IT, qui comporte généralement l'énoncé suivant : « lorsque 90 % de ce qui est mesuré est atteint, on considère que la condition de « totalité ou presque » est remplie » (p. ex., *IT-507R*, 31 juillet 1994). Ainsi, cette disposition laisse supposer que, dans le cas d'un immeuble en construction à des fins locatives, il est « en service » lorsqu'il est occupé à au moins 90 % par des locataires ou qu'il est terminé, selon la première éventualité.

Les règles de « disponibilité pour fins d'utilisation » (communément appelées les règles de « mise en service », bien que la loi ne se serve pas de ce terme) que l'on trouve aux paragraphes 13(26) et 13(27) sont un deuxième concept distinct, mais connexe. Ces règles régissent le moment où le propriétaire de l'immeuble peut déduire la DPA sur l'immeuble. En général, au moment de l'achèvement précisé au paragraphe 18(3.3), on considère généralement que l'immeuble est disponible pour fins d'utilisation, et la DPA peut être déduite. Toutefois, il y a aussi ce que l'on appelle la « règle des deux ans » prévue au paragraphe 13(29), qui permet de déduire la DPA au cours de la deuxième année d'imposition suivant la date d'acquisition de l'immeuble par le contribuable, s'il ne répond pas encore au critère de « terminé ». Ainsi, les coûts des investissements et les coûts supplémentaires engagés en 2000 sont admissibles à la DPA en 2003; et ainsi de suite, jusqu'à ce que les règles d'achèvement soient respectées. Si la DPA est déduite en vertu de ces règles des deux ans, la règle de la demi-année ne s'applique pas. Les paragraphes applicables de l'article 13 stipulent de qui suit :

> 13(26) Pour l'application de la définition de "fraction non amortie du coût en capital" au paragraphe (21) dans le cadre de l'alinéa 20(1)a) et des dispositions réglementaires prises pour l'application de cet alinéa, pour le calcul du revenu qu'un contribuable tire d'une entreprise ou d'un bien pour une année d'imposition, aucun montant n'est inclus dans le calcul de la fraction non amortie du coût en capital, pour le contribuable, d'un bien amortissable d'une catégorie prescrite au titre du coût en capital, pour lui, d'un bien de cette catégorie (sauf un bien qui est une production portant visa, au sens des dispositions réglementaires prises pour l'application de l'alinéa 20(1)a)) avant le moment où le bien est considéré comme devenu prêt à être mis en service par le contribuable.

(28) Pour l'application du paragraphe (26) et sous réserve du paragraphe (29), tout ou partie du bâtiment d'un contribuable est considéré comme devenu prêt à être mis en service par lui au premier en date des moments suivants:

a) le moment où le contribuable utilise pour la première fois la totalité, ou presque, du bâtiment aux fins auxquelles il l'a acquis;

b) le moment où la construction du bâtiment est achevée;

c) le moment après le début de la première année d'imposition du contribuable qui commence plus de 357 jours après la fin de son année d'imposition au cours de laquelle il a acquis le bien;

d) le moment avant la disposition du bien par le contribuable;

e) dans le cas d'un bien servant de remplacement, aux termes du paragraphe (4.1), à un ancien bien visé à l'alinéa (4)a) qui est acquis avant 1990 ou qui devient prêt à être mis en service au plus tard au moment de l'acquisition du bien de remplacement, le moment de cette acquisition.

Pour l'application du présent paragraphe, la rénovation ou la transformation d'un bâtiment, ou l'adjonction à celui-ci, est considérée comme un bâtiment distinct.

(29) Pour l'application du paragraphe (26), lorsqu'un contribuable acquiert un bien, sauf un bâtiment qu'il utilise ou utilisera principalement en vue de gagner un revenu brut qui consiste en un loyer, soit au cours de sa première année d'imposition (appelée année donnée" au présent paragraphe) qui commence plus de 357 jours après la fin de son année d'imposition au cours de laquelle il a acquis, pour la première fois après 1989, un bien qui fait partie d'un de ses projets, soit au cours d'une année d'imposition postérieure à l'année donnée, et que le bien, à la fin de n'importe quelle année d'imposition du contribuable (appelée "année d'inclusion" au présent paragraphe), peut raisonnablement être considéré comme faisant partie du projet et n'est pas autrement devenu prêt à être mis en service, la partie du bien dont le coût en capital ne dépasse pas l'excédent éventuel du total visé à l'alinéa a) sur le total visé à l'alinéa b) (appelée "partie donnée du bien" au présent paragraphe) est considérée comme devenue prête à être mise en service immédiatement avant la fin

de l'année d'inclusion si le contribuable en fait le choix selon le formulaire prescrit annexé à sa déclaration de revenu pour l'année donnée en vertu de la présente partie:

a) le total des montants dont chacun représente le coût en capital, pour le contribuable, d'un bien amortissable qui fait partie du projet, sauf un bâtiment que le contribuable utilise ou utilisera principalement en vue de gagner un revenu brut qui consiste en un loyer, que le contribuable acquiert après 1989 et avant la fin de sa dernière année d'imposition se terminant plus 357 jours avant le début de l'année d'inclusion et qui n'est pas devenu prêt à être mis en service au plus tard à la fin de l'année d'inclusion, sauf si le bien était devenu prêt à être mis en service pour la première fois avant la fin de l'année d'inclusion en vertu du présent paragraphe ou des alinéas (27)b) ou (28)c);

b) le total des montants dont chacun représente le coût en capital, pour le contribuable, d'un bien amortissable, autre que la partie donnée du bien, qui fait partie du projet dans la mesure où le bien est considéré, aux termes du présent paragraphe, comme devenu prêt à être mis en service avant la fin de l'année d'inclusion.

2.3 *Taxe sur les produits et services / Taxe de vente harmonisée*

En plus de percevoir l'impôt sur le revenu, le gouvernement fédéral perçoit une taxe sur la valeur ajoutée, appelée la Taxe sur les produits et services (TPS), comme l'indique la *Loi sur la taxe d'accise* (LTA). Le 1er avril 1997, la Nouvelle-Écosse, le Nouveau-Brunswick et Terre-Neuve, conjointement avec le gouvernement fédéral, sont devenus des « provinces participantes » en vertu de la *Loi sur la taxe d'accise* et, à ce titre, perçoivent la taxe de vente harmonisée (TVH) au lieu de la TPS. La TVH, qui est imposée au taux combiné de 15 %, comprend une composante fédérale (le taux national de TPS de 7 %) et une composante provinciale (8 %). Depuis le 1er juillet 1992, le Québec a « harmonisé » sa taxe de vente avec la TPS. Un régime de crédit de taxe sur les intrants a été mis en place pour les entreprises pour la TVQ payée sur les intrants dans leurs activités commerciales, et l'assiette de la TVQ a été étendue à un plus vaste éventail de produits et services pour s'aligner sur la TPS. Le taux de la TVQ est de 7,5 % et il continue d'y avoir de légères différences dans la mise en application et l'administration de la TVQ par rapport à la TPS. Toutefois, il ne semble pas y avoir de différences importantes entre les deux régimes en ce qui concerne les constructeurs et les fournisseurs d'immeubles résidentiels.

En général, la TPS / TVH est une taxe sur la consommation de produits et services au Canada. Elle est perçue par les entreprises (appelées les « inscrits ») qui vendent des produits et fournissent des services (appelés « fournitures ») au Canada. Toute personne qui mène une « activité commerciale » doit s'inscrire et percevoir la TPS / TVH. Comme la TPS / TVH est imposée sur la consommation finale, les entreprises ont droit à un crédit pour les taxes payées sur les intrants. En général, les produits et services sont divisés en trois catégories : les « fournitures taxables », qui sont assujetties à la TPS / TVH aux taux de 7 % et 15 %, et pour lesquelles le fournisseur reçoit un crédit de taxe sur les intrants intégral, les « fournitures détaxées », qui sont assujetties à la TPS / TVH au taux de 0 % et pour lesquelles le fournisseur reçoit un crédit de taxe sur les intrants intégral, et les « fournitures exonérées », qui ne sont pas assujetties à la TPS / TVH et pour lesquelles le fournisseur ne reçoit aucun crédit de taxe sur les intrants.

La définition des fournitures est très vaste et comprend la vente ou la location de produits; la prestation de services; le crédit-bail; la vente et le transfert de biens immeubles; et d'autres encore. Parmi les fournitures exonérées, mentionnons la plupart des services financiers, la vente d'immeubles résidentiels d'occasion et la location de logements. Lorsqu'une entreprise unique fournit à la fois des fournitures taxables et exonérées, elle doit répartir le crédit de taxe sur les intrants entre ces deux genres de fournitures (lorsque uniquement des crédits d'impôt pour intrants au titre des fournitures taxables sont déductibles).

La location de logements est une fourniture exonérée, et le fournisseur n'a pas droit aux crédits de taxe sur les intrants au titre des coûts engagés pour offrir l'immeuble résidentiel. Les articles 6 et 7 de l'annexe V – Fournitures exonérées, partie I – Immeubles de la *Loi sur la taxe d'accise* stipulent ce qui suit :

> 6. La fourniture :
>
> *a*) d'un immeuble d'habitation ou d'une habitation dans un tel immeuble, par bail, licence ou accord semblable, en vue de son occupation continue à titre résidentiel ou d'hébergement par le même particulier dans le cadre de l'accord pour une durée d'au moins un mois;
>
> *b*) d'une habitation, par bail, licence ou accord semblable, en vue de son occupation à titre résidentiel ou d'hébergement si la contrepartie de la fourniture ne dépasse pas 20 $ par jour d'occupation.

6.1 La fourniture du bien -- fonds, immeuble d'habitation ou bâtiment, ou partie de bâtiment, qui fait partie d'un immeuble d'habitation -- effectuée par bail, licence ou accord semblable pour une période de location, au sens du paragraphe 136.1(1) de la loi, durant laquelle le locataire ou le sous-locataire effectue une ou plusieurs fournitures du bien ou de parties du bien, ou détient le bien en vue d'effectuer pareilles fournitures, et la totalité, ou presque, de ces fournitures sont :

a) soit exonérées aux termes des articles 6 ou 7;

b) soit effectuées au profit d'autres locataires ou sous-locataires visés au présent article ou il est raisonnable de s'attendre à ce qu'elles soient ainsi effectuées.

6.2 La fourniture de repas effectuée par la personne qui fournit un immeuble d'habitation ou une habitation en conformité avec l'alinéa 6*a*), si les repas sont fournis dans l'immeuble, dans l'habitation ou dans l'immeuble d'habitation où est située l'habitation, à son occupant, dans le cadre d'un régime prévoyant la fourniture d'au moins dix repas par semaine pour une contrepartie unique déterminée préalablement à la fourniture d'un repas aux termes de la convention.

7. La fourniture :

a) d'un fonds, sauf un emplacement dans un parc à roulottes résidentiel, effectuée, aux termes d'un bail, d'une licence ou d'un accord semblable prévoyant la possession ou l'utilisation continues du fonds pour une durée d'au moins un mois, selon le cas :

(i) au profit du propriétaire, du locataire, de l'occupant ou du possesseur d'une habitation fixée, ou à fixer, sur le fonds en vue de son utilisation à titre résidentiel,

(ii) au profit d'une personne qui acquiert la possession du fonds en vue d'y construire un immeuble d'habitation dans le cadre d'une activité commerciale;

b) d'un emplacement dans un parc à roulottes résidentiel effectuée, aux termes d'un bail, d'une licence ou d'un accord semblable prévoyant la possession ou l'utilisation continues de l'emplacement pour une durée d'au moins un mois, au profit du propriétaire, du locataire, de l'occupant ou du possesseur, selon le cas :

(i) d'une maison mobile installée ou à installer sur l'emplacement,

(ii) de quelque véhicule ou remorque -- notamment une remorque de tourisme ou une maison motorisée -- installé ou à installer sur l'emplacement;

c) d'un bail, d'une licence ou d'un accord semblable visé aux alinéas *a*) ou *b*), par cession.

Le présent article ne s'applique pas au fonds sur lequel l'habitation, la maison mobile, le véhicule ou la remorque est fixé ou installé, ou doit l'être, ni au fonds contigu à ce fonds, qui n'est pas raisonnablement nécessaire à l'utilisation de l'habitation, de la maison, du véhicule ou de la remorque à titre résidentiel.

Ces inclusions dans la liste des fournitures exonérées, à leur tour, nécessitent de définir un « complexe d'habitation » et un « logement en copropriété ». L'article 123 de la LTA définit ces termes comme suit :

« immeuble d'habitation »

a) La partie constitutive d'un bâtiment qui comporte au moins une habitation, y compris :

(i) la fraction des parties communes et des dépendances et du fonds contigu au bâtiment qui est raisonnablement nécessaire à l'usage résidentiel du bâtiment,

(ii) la proportion du fonds sous-jacent au bâtiment correspondant au rapport entre cette partie constitutive et l'ensemble du bâtiment;

b) la partie d'un bâtiment, y compris la proportion des parties communes et des dépendances du bâtiment, et du fonds sous-jacent ou contigu à celui-ci, qui est attribuable à l'habitation et raisonnablement nécessaire à son usage résidentiel, qui constitue :

(i) d'une part, tout ou partie d'une maison jumelée ou en rangée, d'un logement en copropriété ou d'un local semblable qui est, ou est destinée à être, une parcelle séparée ou une autre division d'immeuble sur lequel il y a, ou il

est prévu qu'il y ait, un droit de propriété distinct des droits de propriété des autres parties du bâtiment,

(ii) d'autre part, une habitation;

c) la totalité du bâtiment visé à l'alinéa *a*) ou du local visé au sous-alinéa *b*)(i), qui est la propriété d'un particulier, ou qui lui a été fourni par vente, et qui sert principalement de résidence au particulier, à son ex-conjoint ou à un particulier lié à ce particulier, y compris :

(i) dans le cas d'un bâtiment visé à l'alinéa *a*), les dépendances, le fonds sous-jacent et la partie du fonds contigu qui sont raisonnablement nécessaires à l'usage du bâtiment,

(ii) dans le cas d'un local visé au sous-alinéa *b*)(i), la fraction des parties communes et des dépendances du bâtiment, et du fonds sous-jacent ou contigu à celui-ci, qui est attribuable à l'immeuble et raisonnablement nécessaire à son usage;

d) une maison mobile, y compris ses dépendances et, si elle est fixée à un fonds (sauf un emplacement dans un parc à roulottes résidentiel) destiné à en permettre l'usage résidentiel, le fonds sous-jacent ou contigu qui est attribuable à la maison et qui est raisonnablement nécessaire à son usage résidentiel;

e) une maison flottante.

Ne sont pas des immeubles d'habitation tout ou partie d'un bâtiment qui est un hôtel, un motel, une auberge, une pension ou un gîte semblable, ni le fonds et les dépendances qui y sont attribuables, si le bâtiment n'est pas visé à l'alinéa *c*) et si la totalité ou la presque totalité des baux, licences ou accords semblables, aux termes desquels les habitations dans le bâtiment ou dans la partie de bâtiment sont fournies, prévoient, ou sont censés prévoir, des périodes de possession ou d'utilisation continues de moins de 60 jours;

« logement en copropriété » Immeuble d'habitation qui est, ou est censé être, un espace délimité dans un bâtiment et désigné ou décrit comme étant une unité distincte sur le plan ou la description enregistrés y afférents, ou sur un plan ou une

description analogues enregistrés en conformité avec les lois d'une province, ainsi que tous droits et intérêts fonciers afférents à la propriété de l'unité;

2.3.1 Règles applicables aux constructeurs-vendeurs

En tant que constructeur-vendeur, une entreprise serait assujettie aux règles générales de la TPS / TVH. La vente de maisons individuelles neuves serait assujettie à la TPS / TVH et le constructeur a le droit de déduire un crédit de taxe sur les intrants pour la TPS / TVH payée au cours de l'acquisition et de la construction. Par exemple, lorsqu'un constructeur doit payer la TPS sur des frais d'avocat et des frais de comptabilité au cours de la construction d'une maison, ou sur un terrain, la taxe payée peut être récupérée en tant que crédit de taxe sur les intrants. Certains autres coûts accessoires engagés par les constructeurs sont classifiés comme des fournitures exonérées en vertu de la LTA et, ainsi, ne sont pas assujettis à la TPS / TVH. Ces coûts comprendraient, par exemple, l'intérêt, l'assurance et les impôts fonciers.

Le 4 octobre 2000, les modifications proposées au régime de la TPS pour les propriétés résidentielles ont été déposées. Si elles sont adoptées, une nouvelle remise sur les maisons neuves sera accordée dans le cas des achats admissibles effectués après le 27 février 2000. Cette remise est égale à 2,5 % du coût (36 % du montant de la TPS versé) pour les propriétés résidentielles nouvellement construites servant de lieu de résidence principale.

Normalement, la vente d'immeubles résidentiels est exonérée de la TPS. Toutefois, des règles spéciales s'appliquent aux « rénovations majeures » d'immeubles résidentiels d'occasion. Ces règles visent à assurer que les personnes oeuvrant dans le secteur de la rénovation de logements en vue de les revendre sont traités de la même manière que les constructeurs de maisons neuves. Le paragraphe 123(1) de la LTA définit les « rénovations majeures » comme suit :

> « rénovations majeures » Fait l'objet de rénovations majeures le bâtiment qui est rénové ou transformé au point où la totalité, ou presque, du bâtiment qui existait immédiatement avant les travaux, exception faite des fondations, des murs extérieurs, des murs intérieurs de soutien, des planchers, du toit et des escaliers, a été enlevée ou remplacée, dans le cas où, après l'achèvement des travaux, le bâtiment constitue un immeuble d'habitation ou fait partie d'un tel immeuble.

Comme la vente d'une maison ayant fait l'objet de rénovations majeures est traitée pareillement que la vente d'une maison neuve, la vente est assujettie à la TPS / TVH et le

constructeur peut déduire un crédit de taxe sur les intrants au titre de tout achat de terrain ou de services. Si l'on considère qu'il ne s'agit pas de rénovations majeures, le rénovateur doit quand même payer la TPS / TVH sur l'achat de terrain et de services; toutefois, la vente de l'immeuble n'est pas assujettie à la TPS / TVH, et aucun crédit de taxe sur les intrants n'est autorisé.

2.3.2 Règles applicables aux constructeurs-loueurs

Lorsque l'inscrit est un constructeur-loueur, le terrain et l'immeuble acquis et construit seront traités comme un bien immeuble aux fins de l'impôt sur le revenu, comme c'est indiqué ci-dessus. Des règles spéciales s'appliquent aux crédits de taxe sur les intrants concernant de tels biens immeubles. En vertu de la LTA, un bien immeuble comprend tout immeuble qui est un bien immeuble aux fins de l'impôt sur le revenu, un bien immeuble visé dans la catégorie 12 ou 14 des catégories aux fins de la déduction pour amortissement définies dans le Règlement de l'impôt sur le revenu. Cette définition aux fins de la TPS / TVH s'applique, que l'inscrit soit un contribuable ou non en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu*.

Le paragraphe 12391) de la LTA définit le terme immeuble comme suit :

> « immeuble » Les immeubles comprennent :
>
> *a*) au Québec, les immeubles et les baux y afférents;
>
> *b*) ailleurs qu'au Québec, les terres, les fonds et les immeubles, de toute nature et désignation, ainsi que les droits y afférents, qu'ils soient fondés en droit ou en équité;
>
> *c*) les maisons mobiles, les maisons flottantes ainsi que les tenures à bail ou autres droits de propriété afférents.

Une caractéristique importante du régime de TPS / TVH porte que la location à long terme d'un bien immeuble aux particuliers constitue une fourniture exonérée. Des séries distinctes de règles relatives aux crédits de taxe sur les intrants pour les biens immeubles s'appliquent, selon que l'inscrit est un particulier (c.-à-d. propriétaire unique) ou tout autre genre d'entreprise. Les règles visant les particuliers sont conçues pour tenir compte de toute utilisation personnelle d'un bien immeuble et d'autres utilisations exonérées; toutefois, dans

la mesure où le constructeur-loueur ne loue le bien immeuble que comme un bien locatif, les deux séries de règles n'entraînent pas de différence marquée dans l'application.

En particulier, si un particulier utilise le bien immeuble aux fins d'utilisation personnelle de fourniture exonérée (par exemple, location résidentielle), alors, les crédits de taxe sur les intrants sont autorisés sur les coûts d'acquisition ou d'amélioration. Un particulier ne peut déduire un crédit de taxe sur les intrants que si l'offre de fournitures non exonérées compte pour plus de 50 % du bien immeuble. Si l'inscrit n'est pas un particulier, 10 % du bien immeuble au maximum doit servir à offrir des fournitures non exonérées. Une fois ces seuils dépassés, l'inscrit a droit à une partie du crédit de taxe sur les intrants. La partie est égale au ratio du montant du bien immeuble dédié à l'offre de fournitures non exonérées par rapport au montant total du bien immeuble. La surface habitable ou les recettes de location sont des méthodes communes de calcul de ce rapport.

> **Exemple de mise en application des crédits de taxe sur les intrants à un immeuble d'appartements.**
>
> Supposons que le rez-de-chaussée d'un immeuble d'appartements est loué à bail à des entreprises et que les recettes s'élèvent à 200 000 $, alors que les étages sont loués à des particuliers locataires, et que les recettes totales s'élèvent à 800 000 $.
>
> Dans ce cas, si le propriétaire de l'immeuble n'est pas un particulier, il a droit à un crédit de taxe sur les intrants de 20 % de toute la TPS / TVH payée sur les fournitures taxables qui s'appliquent à l'ensemble de l'immeuble, y compris tous les coûts de construction.
>
> Si c'est un particulier qui possède l'immeuble, l'utilisation commerciale ne dépasse pas 50 % et aucun crédit de taxe sur les intrants n'est autorisé.

À la vente de l'immeuble, aucune TPS / TVH ne doit être perçue, s'il est utilisé exclusivement à des fins résidentielles (ou s'il s'agit principalement d'un particulier). Toutefois, lorsqu'un vendeur a déduit antérieurement un crédit de taxe sur les intrants, car l'immeuble servait à des fins commerciales, la vente serait taxable somme suit : lorsque l'immeuble a partiellement servi à des fins commerciales avant la vente, l'inscrit doit percevoir la TPS / TVH sur l'intégralité du produit de la vente, établi d'après la répartition de la valeur en deux fournitures distinctes : une fourniture résidentielle exonérée et une fourniture commerciale imposable.

2.4 *Impôts des sociétés provinciaux au Canada*

Les provinces et territoires du Canada tombent dans trois catégories de base aux fins de l'impôt des sociétés. La Colombie-Britannique, la Saskatchewan, le Manitoba, l'Île-du-Prince-Édouard, la Nouvelle-Écosse, le Nouveau-Brunswick, Terre-Neuve et Labrador, et tous les territoires ont conclu des accords de perception avec le gouvernement fédéral. Pour l'essentiel, ces accords prévoient que la province impose un taux provincial, déterminé par une loi provinciale, au calcul du revenu imposable fait par le fédéral. Ainsi, toute disposition sur l'impôt des sociétés que l'on trouve dans la *Loi de l'impôt sur le revenu* s'applique également à ces provinces.

L'Alberta et l'Ontario forment une deuxième catégorie de provinces. Elles n'ont pas conclu d'accord de perception avec le gouvernement fédéral; par conséquent, le calcul provincial du revenu imposable peut être différent de celui du fédéral. Toutefois, à ce jour, ces gouvernements provinciaux n'ont adopté aucune disposition relative à l'impôt sur le revenu qui traite les constructeurs d'immeubles résidentiels ou les fournisseurs de logements locatifs différemment de celles que l'on trouve dans les lois fédérales.

Le Québec, qui n'a pas conclu d'accord de perception avec le gouvernement fédéral, constitue la troisième catégorie. Toutefois, contrairement à l'Alberta et à l'Ontario, le Québec a un régime d'impôt sur le revenu complètement différent, qui comporte de nombreuses dispositions différentes.

2.4.1 Taux et règles

La modification des taux d'imposition des sociétés est mise en application en se fondant proportionnellement sur le nombre de mois de l'année d'imposition antérieure à une modification des taux ou législative. Les taux applicables au revenu imposable des sociétés provinciales sont résumés dans le tableau figurant à la page suivante [source : CCH Canadienne Limitée, *Loi canadienne de l'impôt sur le revenu et Règlement, 71e édition* (2000)]. Les taux présentés se fondent sur l'année d'imposition se terminant le 31 décembre 2000.

Lorsqu'une entreprise a un établissement stable dans plusieurs provinces, il se pose un problème majeur sur le plan de l'impôt des sociétés provincial. En vertu du paragraphe 400(2) du Règlement de la loi, un établissement stable est un lieu d'affaires fixe de l'entreprise, y compris un bureau, une succursale, une mine ou un puit de pétrole, un lot à bois, une usine, un atelier ou un entrepôt. En vertu de l'alinéa 400(2)*b*), on considère qu'une

société a un établissement stable si elle mène des activités commerciales par l'entremise d'un employé ou d'un agent établi dans un lieu particulier, qui a le pouvoir général de passer des marchés pour son employeur ou de son directeur, ou qui détient un stock de marchandise appartenant à son employeur ou son directeur à partir duquel il exécute régulièrement les commandes qu'il reçoit. Le fait d'avoir un agent ou un courtier rémunéré à la commission, ou de disposer d'un bureau uniquement pour acheter des marchandises, ne signifie pas que la société a un établissement stable (alinéa 400(2)*f*) du Règlement). Toutefois, l'utilisation de machines importantes dans une province (alinéa 400(2)(*e*) du Règlement) ou la possession de terrains dans une province (alinéa 400(2)*d*) du Règlement) constitueront un établissement stable dans cette province.

Dès que l'on détermine qu'une société a un établissement stable dans une province ou un territoire, une partie de son revenu imposable y est attribuée. L'attribution se fait selon une formule prévue à l'article 402 du Règlement. Cette formule se fonde sur la proportion du revenu brut provenant d'un établissement stable dans une province ou un territoire et sur la proportion des salaires versés par le même établissement stable dans cette province ou ce territoire par rapport aux revenus et aux salaires totaux bruts de la société. La proportion de revenu attribuée aux établissements stables au Canada détermine ensuite la proportion des revenus assujettie à l'abattement provincial de 10 % de l'impôt fédéral.

Tableau 1 : Taux de l'impôt des sociétés provincial, 2001

	Taux général (entreprises autres que de fabrication)		Petites entreprises[1]	
Taux fédéral	28,12		13,12	
	Provincial	Combiné	Provincial	Combiné
Colombie-Britannique	16,5	44,62	4,5	17,62
Alberta	13,5[2]	41,62	5[2]	18,12
Saskatchewan	17	45,12	8	21,12
Manitoba	17	45,12	6[3]	19,12
Ontario	14	42,12	6,5[4]	19,62
Québec (active)[5]	9,04	37,16	9,04	22,16
Nouveau-Brunswick	17	45,12	4,5	17,62
Nouvelle-Écosse	16	44,12	5	18,12
Île-du-Prince-Édouard	16	44,12	7,5	20,62
Terre-Neuve	14	42,12	5	18,12
Yukon	15	43,12	6	19,12
Territoires du Nord-Ouest	14	42,12	5	18,12
Nunavut	14	42,12	5	18,12

1 Ces taux s'appliquent aux revenus jusqu'à concurrence de 200 000 $. Le gouvernement fédéral a annoncé un taux réduit de 21 % (plus la surtaxe) pour les revenus entre 200 000 $ et 300 000 $. La récupération de la déduction fédérale accordée aux petites entreprises s'applique également à la déduction provinciale accordée aux petites entreprises dans les territoires et toutes les provinces, sauf l'Ontario.

2 L'Alberta a annoncé une réduction de ses taux d'imposition. Les réductions annuelles amèneront finalement le taux général à 8 % en 2004 et celui des petites entreprises à 3 % en 2003. Le plafond pour les petites entreprises est de 300 000 $ pour 2001 et de 400 000 $ pour 2002.

3 Le taux d'imposition des petites entreprises au Manitoba a baissé de 7 % à 6 % le 1er janvier 2001 et sera rabaissé d'un autre 1 % le 1er janvier 2002, date à laquelle il sera de 5 %.

4 Le taux d'imposition des petites entreprises en Ontario a baissé de 7 % à 6,5 % le 1er janvier 2001 et d'autres réductions seront apportées jusqu'à le taux soit ramené à 4 % le 1er janvier 2005. Le taux réduit s'applique aux revenu de 240 000 $ et moins en 2001. L'Ontario impose une surtaxe progressive afin de récupérer la déduction provinciale accordée aux petites entreprises, lorsque le revenu imposable des sociétés associées dépasse 240 000 $ en 2001. Dès que le revenu imposable cumulé atteint 600 000 $, la déduction est entièrement éliminée. Les plafonds de 240 000 $ et de 600 000 $ augmenteront à 240 000 $ et 600 000 $ le 1er janvier 2001. Les plafonds seront augmentés progressivement pour atteindre 400 000 $ et 1 000 000 $ le 1er janvier 2005.

5 Les taux pratiqués au Québec reflètent une surtaxe de 1,6 % sur le Fonds pour les jeunes, laquelle s'applique du 15 mars 2000 au 14 mars 2003.

Exemple de mise en application d'un coefficient de répartition de l'impôt des sociétés provincial.

DEF Limited, qui a son siège social à Ottawa, en Ontario, et d'autres établissements stables dans les provinces du Nouveau-Brunswick et du Québec, et aux États-Unis, a un revenu imposable de 325 000 $.

Le revenu brut et les salaires de la société sont attribuables à ses établissements permanents, comme suit :

	Revenu brut	Salaires
Ontario	780 000 $	530 000 $
Nouveau-Brunswick	2 340 000	120 000
Québec	2 600 000	185 000
États-Unis	390 000	65 000
Total	6 110 000 $	900 000 $

La répartition du revenu imposable à chaque province sera la suivante :

	Revenu brut		Salaires		Moyenne	Revenu
	Montant	%	Montant	%	%	imposable
Ontario	780 000	12,8	530 000	58,9	35,8	116 350 $
Nouveau-Brunswick	2 340 000	38,3	120 000	13,3	25,8	83 850
Québec	2 600 000	42,6	185 000	20,6	31,6	102 700
Total partiel	5 720 000	93,7	835 000	92,8	93,2	302 900
États-Unis	390 000	6,3	65 000	7,2	6,8	22 100
Total	6 110 000 $	100,0 %	900 000 $	100,0 %	100,0 %	325 000 $

Dans cet exemple, 93,2 % du revenu est attribuable à un établissement permanent au Canada. Aux fins de l'impôt des sociétés fédéral, la société recevra 93,2 % de l'abattement d'impôt provincial, ou un abattement de 10 % de 302 900 $. Chacune des trois provinces imposera le montant du revenu imposable réparti déterminé dans la dernière colonne du tableau ci-dessus.

Les trois provinces qui n'ont pas conclu d'accord de perception ont volontairement convenu de se conformer à la répartition de l'impôt provincial autorisée par le fédéral présentée ci-dessus. Toutefois, il est possible qu'une ou plusieurs de ces provinces décident de mettre en application un coefficient de répartition à l'avenir.

2.5 Taxes de vente provinciales

La Colombie-Britannique, la Saskatchewan, le Manitoba, l'Ontario, l'île-du-Prince-Édouard et les territoires perçoivent une taxe de vente provinciale. Les autres provinces font partie du régime de TVH ou, dans le cas du Québec, perçoivent une taxe qui est très

semblable à la TPS, ou dans le cas de l'Alberta et des territoires, ne perçoivent aucune taxe de vente. Les taux et genres de taxe de vente sont présentés dans le tableau ci-dessous.

Tableau 2 : Taux de taxe de vente provinciale, 2001		
	Taux de taxe de vente	**Genre de taxe**
Colombie-Britannique	7,0	Taxe de vente au détail
Alberta	-	Aucune taxe imposée
Saskatchewan	6,0	Taxe de vente au détail
Manitoba	7,0	Taxe de vente au détail
Ontario	8,0	Taxe de vente au détail
Québec	7,5	Taxe sur la valeur ajoutée, comme la TPS
Nouveau-Brunswick	8,0	Taxe de vente au détail
Nouvelle-Écosse	8,0	Taxe de vente harmonisée
Île-du-Prince-Édouard	10,0	Taxe de vente au détail
Terre-Neuve	8,0	Taxe de vente harmonisée

Les détails essentiels des taxes sont décrits ci-dessous.

2.5.1 Règles de base des taxes de vente au détail

Les taxes de vente imposées par les cinq provinces comportent des différences subtiles, mais elles fonctionnent généralement de la même manière. Les taxes sont imposées sur la vente ou la location de biens personnels tangibles destinés à la consommation ou à l'utilisation des particuliers. La définition des biens personnels tangibles varie légèrement d'une province à l'autre. En plus de ces biens, divers autres produits et services peuvent être taxés par le régime fiscal d'une province particulière. Par exemple, l'électricité et les télécommunications sont taxées dans toutes les provinces, mais les logiciels informatiques sont taxés en Colombie-Britannique, alors que tous les services informatiques sont taxés en Saskatchewan.

Comme la taxe s'applique au consommateur final, de nombreuses catégories de produits utilisés dans la fabrication ou que l'acheteur revend ou loue sont exonérées en vertu des régimes. Les mécanismes qui assurent que les vendeurs inscrits payent peu de taxe ou n'en payent pas varient d'une province à l'autre. Dans certaines provinces, comme la Colombie-

Britannique et l'Ontario, les vendeurs inscrits sont exonérés de la taxe (ils évitent de la payer en présentant leur numéro d'inscription).

2.5.2 La taxe de vente au détail et les biens immobiliers

Les biens immobiliers ou les biens qui deviennent des biens immobiliers à l'installation ne font pas partie des biens personnels tangibles; par conséquent, la vente des biens immobiliers est exonérée de la taxe de vente. Dans ces cas, les biens achetés par la société ou le particulier qui entreprend la construction sont considérés comme un bien personnel tangible et la taxe de vente est payée à ce niveau. Le propriétaire final du bien immobilier ne paye pas directement la taxe de vente, non plus que la valeur ajoutée (p. ex., la main-d'oeuvre) de la construction ou de l'installation taxable. Lorsque l'entrepreneur fabrique également des composantes qui entrent dans la fabrication du bien immobilier, il doit payer la taxe de vente au détail grâce à une autocotisation sur la valeur des composantes fabriquées.

Le loyer d'habitation est également exonéré de la taxe de vente parce que le bien immobilier résidentiel n'est pas un bien immobilier personnel taxable.

2.6 *Droits de cession immobilière*

La Colombie-Britannique, le Manitoba et l'Ontario perçoivent également une taxe sur la vente de biens immobiliers, appelée les droits de cession immobilière. Les autres provinces et territoires ne perçoivent pas ce genre de taxe.

2.6.1 Colombie-Britannique

Les droits à payer sont de 1 % sur la première tranche de 200 000 $ de la juste valeur marchande de la transaction taxable et de 2 % du solde de la juste valeur marchande. L'assiette de l'impôt est la juste valeur marchande du bien immobilier vendu. Dans la plupart des cas, il s'agit du montant de la transaction, car l'on présume qu'une vente entre un acheteur sérieux et un vendeur consentant qui font affaire sans se connaître se fait à la juste valeur du marché.

Il est possible de demander une exonération totale des droits de cession immobilière lorsque tous les immeubles (améliorations) situés sur le terrain sont classés comme résidentiels et que la superficie du terrain est inférieure à 0,5 hectare. Une exonération partielle au titre de la résidence principale est disponible lorsque quelques-uns des

immeubles sis sur le terrain sont destinés à un usage résidentiel. Dans ce cas, seule la partie du terrain classée résidentielle peut être exonérée de la taxe et la juste valeur marchande des immeubles résidentiels est exonérée. Lorsque la superficie du terrain est supérieure à 0,5 hectare, l'exonération s'applique uniquement au premier 0,5 hectare de terrain et elle est calculée en multipliant la juste valeur marchande du terrain par le ratio de 0,5 hectare, divisé par la superficie totale de la parcelle de terrain.

2.6.2 Manitoba

Au Manitoba, les droits de cession immobilière sont imposés à quiconque transfère un terrain. La taxe est calculée selon une formule fondée sur la juste valeur marchande du terrain au moment où le transfert est enregistré. (Article 34 de la *Loi sur le revenu du Manitoba*.)

2.6.3 Ontario

Les droits sont de 0,5 % sur la première tranche de 55 000 $, de 1,0 % sur la tranche suivante de 195 000 $, et de 1,5 % sur le solde. En Ontario, il y a transfert taxable lorsque (i) il y aura un enregistrement; (ii) le document à enregistrer porte sur un transfert; et (iii) le transfert concerne un terrain. Aux fins de ces droits, le mot « terrain » englobe ce qui suit :

> Terrains, ténements et héritage, et tout domaine, droit ou intérêt dans ceux-ci, une structure à construire sur un terrain dans le cadre d'une entente de transfert de terrain, un intérêt à bail ou un domaine, l'intérêt d'un optant, l'intérêt d'un acheteur en vertu d'une entente de vente de terrain, ou un fonds commercial attribuable à l'emplacement du terrain ou à l'existence de tout immeuble ou accessoire fixe sur ledit terrain.

Ainsi, le montant imposable est la valeur du terrain plus tout ce qui y est sis (p. ex., des édifices). La taxe s'applique également aux immeubles résidentiels et non résidentiels.

2.7 *Impôts provinciaux sur le capital*

En plus de l'impôt fédéral sur le capital, qui représente en fait un impôt de remplacement minimum, la plupart des provinces imposent un impôt général sur le capital des sociétés, autres que les institutions financières, qui y ont un établissement stable (toutes les provinces imposent un impôt sur le capital aux institutions financières).

Nous présentons ci-dessous un tableau des taux d'impôt sur le capital en 2000 [source : CCH Canadienne Limitée, *TaxWorks CD* (octobre 2000)]. Le calcul de l'assiette de l'impôt ou du capital imposable peut varier d'une province à l'autre, mais, d'une manière générale, il est semblable à celui de l'IGS fédéral décrit à la section 2.2.1. Des exonérations et des taux réduits s'appliquent dans certains cas. Les calculs visant les institutions financières suivent certaines règles non applicables aux autres entreprises.

Tableau 3 : Taux de l'impôt sur le capital des sociétés, 2001

	Taux	Notes
Fédéral	0,225 %	L'impôt fédéral est l'impôt sur les grandes sociétés dont nous avons discuté à la section 2.2.1.
Colombie-Britannique	0,3 %	
Alberta	Néant	
Saskatchewan	0,6 %	La Saskatchewan impose une surtaxe d'impôt sur le capital sur les grandes entreprises de l'industrie des ressources.
Manitoba	0,3 % ou 0,5 %	Surtaxe de 0,2 % imposée aux entreprises dont le capital imposable est supérieur à 10 millions $.
Ontario	0,3 %	
Québec	0,64 %	
Nouveau-Brunswick	0,3 %	
Nouvelle-Écosse	0,25 %	
Île-du-Prince-Édouard	Néant	
Terre-Neuve	Néant	
Ensemble des territoires	Néant	

3 Imposition des fournisseurs de logements locatifs

3.1 Aperçu

Au Canada, des sociétés, des particuliers et des organismes mixtes, comme les sociétés de placement immobilier (SPE), offrent des logements locatifs. Certaines règles, comme le calcul de base de la DPA, s'appliquent pareillement à chacun de ces genres d'organismes. Toutefois, dans certains cas, des règles spéciales s'appliquent à un genre particulier de forme d'organisme. Elles seront décrites sous la forme d'organisme après une présentation des règles applicables d'une manière générale.

Dans les sections 2.2.1 et 2.2.2, nous décrivons les règles de base de l'imposition par le fédéral des sociétés oeuvrant dans la location d'immeubles résidentiels, alors que, dans la section 2.3.2, nous exposons les règles de la TPS applicables aux fournisseurs d'immeubles résidentiels locatifs. Dans la section 2.4.1, nous indiquons les taux d'impôt des sociétés provincial et, dans la section 2.5.2, les règles et taux de taxe de vente applicables. Dans les sections suivantes, nous expliquons en détail ces impôts et taxes, mais uniquement s'ils s'appliquent expressément à la fourniture de logements locatifs et qu'ils n'ont pas été abordés dans les sections précédentes. En outre, les règles générales relatives au régime de l'impôt sur le revenu des particuliers au Canada sont exposées ici parce que les particuliers possèdent généralement des biens locatifs – tant des maisons que des complexes à logements collectifs - mais ne les construisent généralement pas.

Les municipalités et les villes ont également des capacités limitées d'imposer des taxes. Les provinces autorisent les municipalités à percevoir certains genres de taxes afin de lever des recettes pour financer les services offerts au niveau local. Les impôts fonciers sont le principal genre de ces taxes locales. Divers autres impôts sont également perçus. Afin de donner un tableau général du régime fiscal local, nous avons choisi six grands centres urbains, soit Vancouver, Calgary, Winnipeg, Toronto, Montréal et Halifax, pour montrer les genres et les taux applicables au palier des administrations locales.

3.2 *Régime de DPA pour les logements locatifs*

3.2.1 Le régime de DPA en général

Le régime de déduction pour amortissement (DPA) est le régime prévu par la loi pour déduire le coût d'investissement des biens amortissables des revenus d'entreprise et de biens. La DPA est autorisée en vertu de l'alinéa 20(1)*a*) de la loi, mais les taux et de nombreuses règles sont établis dans le règlement. La principale catégorie de biens locatifs comprend les « immeubles », qui font partie de la catégorie 3, s'ils ont été achetés avant 1988, et de la catégorie 1, si leur acquisition est postérieure à 1987. On peut déduire la DPA sur les biens de la catégorie 3 au taux de 5 %, alors que la catégorie 1 est assujettie à un taux d'amortissement de 4 %. Les règles applicables expressément aux biens locatifs sont décrites à la fin de la présente section et dans les sections 3.2.2 et 3.2.3, ci-dessous.

En général, le régime de DPA fonctionne comme suit. Au cours de l'année d'acquisition, la DPA est limitée à la moitié du coût des ajouts nets (ajouts moins les ventes décrites ci-dessous; c'est ce que l'on appelle généralement la « règle de la demi-année »). Au cours de l'année de la vente, le moindre du produit de la vente et du coût d'investissement original est déduit de la fraction non amortie du coût en capital (FNACC) dans la catégorie. Si le solde est négatif, cela laisse supposer qu'un montant trop élevé de DPA a été déduit dans le passé. Par conséquent, le montant du solde négatif est ajouté au revenu de l'année; cet ajout est appelé amortissement récupéré et, lorsqu'il est ajouté au solde négatif de la FNACC de la catégorie, il rétablit le solde de la FNACC à zéro.

Si l'addition du moindre du produit de la vente et du coût d'investissement original de la vente n'entraîne pas un solde négatif et qu'il y a encore d'autres biens dans la catégorie, la DPA de l'année est simplement le nouveau solde de la FNACC que multiplie le taux d'amortissement. S'il n'y a plus de biens dans la catégorie particulière et que le solde de la FNACC est positif, alors, la DPA déduite dans le passé était insuffisante. Dans ce cas, on est autorisé à déduire un montant égal au solde de la FNACC, appelé la perte finale. Lorsque l'exercice d'une société a une durée inférieure à un an, la DPA doit être calculée au prorata du nombre de jours dans l'année d'imposition.

Exemple de mise en application des règles de DPA :

PQR Limited a commencé ses activités le 1er janvier 1998 et son exercice se termine le 31 décembre. Entre autres biens, elle a acquis des meubles de bureau

pour son bureau de location, au coût de 5 000 $. En 1999, elle a acquis d'autres meubles, au coût de 2 000 $ et a vendu deux bureaux, au prix de 500 $ (coût d'investissement de 750 $). En 2001, elle a vendu tous ses meubles de bureau pour a) 1 000 $, ou b) 4 500 $.

Voici le calcul de la DPA :

	1998	1999	2000	2001.a	2001.b
Solde de la FNACC, au 1er janvier	0	4 500	4 950	3 960	3 960
Ajouter : acquisitions	5 000	2 000	–	–	–
Moins : ventes	–	(500)	–	(1 000)	(4 500)
FNACC avant ajustements	5 000	6 000	4 950	2 960	(540)
Moins : 50 % des ajouts nets	(2 500)	(750)	–	–	–
FNACC avant la DPA	2 500	5 250	4 950	2 960	(540)
DPA à 20 %	(500)	(1 050)	(990)		
Perte finale				(2 960)	
Amortissement récupéré					540
Plus : 50 % des ajouts nets	2 500	750	–	–	–
Solde de la FNACC au 31 déc.	4 500	4 950	3 960	Néant	Néant

Dans cet exemple, lorsque les éléments d'actif non réalisés dans la catégorie sont vendus pour un montant inférieur au solde de la FNACC dans la catégorie (cas a), une déduction supplémentaire (perte finale) est autorisée parce que la DPA n'a pas entièrement tenu compte de la baisse de valeur des biens. Dans le second cas, où le produit de la vente des biens a été supérieur au solde de la FNACC (cas b), les déductions au titre de la DPA ont été trop importantes et un revenu (l'amortissement récupéré) est créé.

La soustraction et l'ajout subséquent de la « moitié des ajouts nets » sont la méthode d'application de la règle de la demi-année.

Si, par exemple, PQR Limited avait commencé ses activités le 1er février 1998 et que son exercice se terminait toujours le 31 décembre, la première DPA aurait dût être calculée au prorata pour tenir compte de l'exercice inférieur à un an. Ainsi, la DPA en 1998 serait de 458 $ (soit 334 jours/365 jours x 500).

S'il y a plusieurs biens dans une catégorie de DPA, la vente d'un bien de cette catégorie ne donne pas lieu à la récupération de l'amortissement (bien qu'il puisse donner lieu à un gain en capital, si son prix de vente est supérieur à son coût d'investissement). Ainsi, il peut y avoir un report parce que, même si quelques biens de la catégorie sont vendus, le solde de la FNACC de la catégorie peut encore être positif.

Le report de la récupération de l'amortissement sur la vente d'un immeuble locatif grâce à la possession d'autres biens locatifs, toutefois, n'est pas souhaitable. Par conséquent, en vertu du Règlement, il faut que chaque bien locatif que possède tout contribuable et dont le coût d'investissement est de 50 000 $ ou plus soit mis dans une catégorie distincte (alinéas 1101*a*) et 1101*c*) du Règlement). En utilisant une catégorie distincte pour chaque immeuble, l'amortissement récupéré est inclus dans le revenu à la vente de chaque bien (ou les pertes finales en sont déduites). Le montant de 50 000 $ est resté inchangé depuis son introduction, en 1972; c'est pourquoi pratiquement tous les biens locatifs achetés aujourd'hui sont mis dans leur propre catégorie aux fins de la DPA, plutôt que les grands immeubles uniquement, comme c'était le cas à l'origine.

3.2.2 Définition et mise en application des sociétés exploitant une entreprise principale (SEEP)

Lorsqu'une société fournit des logements locatifs, la loi et son règlement comprennent des exceptions pour les sociétés que l'on appelle les sociétés exploitant une entreprise principale (SEEP). La loi ne fait pas directement état de ce terme, mais mentionne plutôt la phrase suivante (comme on la trouve, par exemple, à l'alinéa 18(2)*f*), dont nous avons déjà discuté, ou au paragraphe 1100(12), dont nous discutons ci-dessous) :

> une société dont l'activité d'entreprise principale consiste à louer, à vendre ou à faire de l'aménagement en vue de louer ou de vendre des biens immeubles dont elle est propriétaire,

L'interprétation de l'ADRC de ce qui constitue une SEEP dans ces contextes est donnée dans le Bulletin d'interprétation *IT-371 Biens locatifs – Sens de l'expression « entreprise principale »* (25 avril 1977). Un premier point à prendre en considération est que la société doit *oeuvrer* dans la location de biens immobiliers. Par conséquent, il importe, au départ de faire la distinction entre la fourniture de logements locatifs en tant qu'entreprise active et un investissement passif dans un bien. Si la société fournit simplement les logements et offre très peu de services supplémentaires, on peut considérer qu'il ne s'agit pas d'une entreprise, mais d'un investissement passif dans un bien – ce qui donne lieu à un revenu de biens et non à un revenu d'entreprise.

Le Bulletin IT porte principalement sur l'entreprise *principale* d'une société lorsqu'elle en a plusieurs. Il stipule ce qui suit :

5. Le fait qu'une entreprise soit une entreprise « principale » ou non n'est important que lorsque le contribuable exploite plus d'une entreprise au cours de l'année d'imposition. La Loi et les Règlements ne définissent pas l'expression « entreprise principale » et l'on doit par conséquent donner à cette expression son sens ordinaire et déterminer l'identité de l'entreprise principale du contribuable à partir des faits de son cas précis.

6. Le règlement 1100(12) prescrit que cette entreprise doit être l'entreprise principale du contribuable « durant toute l'année ». Sur ce plan, le règlement rejoint le paragraphe 18(8) de la Loi mais n'est pas semblable aux autres références à une « entreprise principale » dans la Loi (par exemple, le paragraphe 66(2) et le sous-alinéa 133(8)d)(iv)) qui exigent seulement que l'entreprise en question ait été une entreprise principale au cours de l'année d'imposition. Toutefois, l'opinion du Ministère est que les critères d'identification d'une entreprise principale aux fins du règlement 1100(12) ne diffèrent pas de ceux qui sont établis dans le Bulletin d'interprétation IT-290, Corporation de placement appartenant à des non-résidents - Sens de l'expression « entreprise principale ».

7. Il n'existe pas de critères établis que l'on pourrait consulter lorsque l'on connaît la nature de chacune des entreprises d'un contribuable mais qu'il faut déterminer laquelle est son entreprise principale; les facteurs importants de chaque cas doivent être découverts et évalués. Pour le Ministère, les facteurs suivants sont parmi ceux qui pourraient être pertinents :

a) les profits réalisés par chacune des entreprises;

b) le volume et la valeur des ventes ou transactions brutes de chaque entreprise;

c) la valeur de l'actif de chaque entreprise;

d) le capital investi dans chaque entreprise; et

e) le temps, l'attention et les efforts dépensés par les employés, agents ou cadres dans chaque entreprise.

Lorsqu'une société peut être considérée comme une SEEP oeuvrant dans la location de biens immeubles, la déductibilité des coûts relatifs aux biens et de la DPA est assujettie aux

mêmes règles que celles qui s'appliquent à la plupart des sociétés qui mènent une activité. Autrement dit, les exigences spéciales en matière de capitalisation des impôts fonciers et des l'intérêt dans certains cas, décrites ci-dessus, et les limites de la DPA, décrites ci-dessous, ne s'appliquent pas aux SEEP, de même qu'elles ne s'appliquent pas à la plupart des sociétés.

3.2.3 Conséquences pour les sociétés non considérées comme une SEEP

Si le contribuable propriétaire du terrain est une société non considérée comme une SEEP ou un particulier, alors, les limites visant les déductions au titre de la DPA que l'on trouve dans les paragraphes 1100(11) à 1100(17) du Règlement s'appliquent. Ces paragraphes limitent la DPA susceptible d'être déduite au montant de revenu déclaré, avant la DPA. Autrement dit, ces contribuables ne peuvent pas créer une perte en déduisant la DPA au cours de l'année.

Le Règlement stipule ce qui suit :

> 1100(11) Nonobstant le paragraphe (1), en aucun cas le total des déductions, dont chacune est une déduction à l'égard de biens d'une catégorie prescrite possédés par un contribuable, qui comprend les biens locatifs possédés par lui, que le contribuable peut déduire par ailleurs en vertu du paragraphe (1) en calculant son revenu pour une année d'imposition, ne doit excéder la fraction, si fraction il y a,
>
> *a*) du total des sommes dont chacune représente
>
> (i) son revenu pour l'année tiré de la location, à bail ou non, d'un bien locatif possédé par lui, calculé en faisant abstraction de l'alinéa 20(1)*a*) de la Loi, ou
>
> (ii) le revenu d'une société de personnes pour l'année tirée de la location, à bail ou non, d'un bien locatif de la société de personnes, dans la mesure de la participation du contribuable à un tel revenu,
>
> qui est en sus
>
> *b*) du total des sommes dont chacune représente
>
> (i) sa perte pour l'année de la location, à bail ou non, d'un bien locatif possédé par lui, calculé en faisant abstraction de l'alinéa 20(1)*a*) de la Loi, ou
>
> (ii) la perte subie par une société de personnes pour l'année de la location, à bail ou non, d'un bien locatif de la société de personnes, dans la mesure de la participation du contribuable à une telle perte.
>
> (12) Sous réserve du paragraphe (13), le paragraphe (11) ne s'applique pas à une année d'imposition d'un contribuable qui était, durant toute l'année,

a) une compagnie d'assurance-vie, ou une société dont l'entreprise principale était le crédit-bail, la location, l'aménagement, la vente, ou toute combinaison de ces activités, de biens immeubles dont elle était propriétaire; ou

b) une société dont chaque associé était une société décrite à l'alinéa *a*).

(13) Pour l'application du paragraphe (11), le présent article est interprété sans égard au paragraphe (12) pour ce qui est d'un bien sur lequel un contribuable ou une société de personnes possède une tenure à bail et qui, d'une part, est compris dans la catégorie 1, 3 ou 6 de l'annexe II en vertu du paragraphe 1102(5) et, d'autre part, est loué à bail par le contribuable ou la société de personnes au propriétaire du terrain où est situé le bien ou à une personne qui possède un droit sur le terrain ou une option le visant.

(14) Dans le présent article et l'article 1101, « bien locatif » d'un contribuable ou d'une société de personnes désigne

a) soit un bâtiment dont le contribuable ou la société de personnes est propriétaire, conjointement avec une autre personne ou autrement,

b) soit une tenure à bail sur des biens immeubles, si la tenure à bail est un bien de la catégorie 1, 3, 6 ou 13 de l'annexe II et est la propriété du contribuable ou de la société de personnes,

si, au cours de l'année d'imposition à l'égard de laquelle l'expression s'applique, le bien a été utilisé par le contribuable ou la société de personnes principalement pour gagner ou produire un revenu brut qui constitue un loyer, mais, pour plus de précision, n'inclut pas un bien donné à bail à un preneur par le contribuable ou la société de personnes, dans le cours normal des activités de l'entreprise du contribuable ou de la société de personnes consistant à vendre des marchandises ou à rendre des services, en vertu d'un contrat par lequel le preneur s'engage à utiliser le bien pour exercer son activité de vente ou de promotion des ventes de marchandises ou de services fournis par le contribuable ou la société de personnes.

(14.1) Pour l'application du paragraphe (14), est considéré comme un loyer dérivé d'un bien au cours d'une année d'imposition le revenu brut dérivé, au cours de cette année,

a) du droit d'une personne ou société de personnes (à l'exclusion du propriétaire du bien) d'utiliser le bien ou une partie de ce bien;

b) de services offerts à une personne ou société de personnes qui sont accessoires à l'utilisation ou à l'occupation du bien ou d'une partie de ce bien par la personne ou société de personnes.

(14.2) Le paragraphe (14.1) ne s'applique pas, au cours d'une année d'imposition donnée, à un bien qui appartient

a) à une société, dans le cas où le bien est utilisé dans une entreprise exploitée par la société dans l'année;

b) à un particulier, dans le cas où le bien est utilisé dans une entreprise que le particulier exploite dans l'année et dont il s'occupe personnellement de façon continue, tout au long de la partie de l'année où l'entreprise est habituellement exploitée;

c) à une société de personnes, dans le cas où le bien est utilisé dans une entreprise que la société de personnes exploite dans l'année, si au moins les deux tiers de son revenu ou de sa perte, selon le cas, pour l'année sont inclus dans le calcul du revenu

(i) des associés de la société de personnes qui sont des particuliers s'occupant personnellement de l'entreprise de la société de personnes de façon continue, tout au long de la partie de l'année où l'entreprise est habituellement exploitée, et

(ii) des associés de la société de personnes qui sont des sociétés.

Des règles semblables s'appliquent aux meubles et aux agencements que l'on trouve dans un logement locatif (paragraphes 1100(15) à 1100(20) du Règlement). Ces paragraphes font l'objet d'une discussion dans un Bulletin d'interprétation, *IT-195R4 Biens locatifs – Limites de la déduction pour amortissement* (6 septembre 1991). Nous donnons ci-dessous un exemple de la mise en application de ces règles, ainsi que de la règle des 50 000 $ décrite à la fin de la section 3.2.1, ci-dessus.

Exemple de mise en application des limites de la DPA.

M^me^ Z possède cinq biens locatifs; voici les renseignements sur chacun d'entre eux :

	Immeuble				
	1	2	3	4	5
Coût	30 000	132 000	71 000	49 000	350 000
FNACC, 1^er^ janvier 2000	22 000	90 000	49 000	40 000	238 000
Revenu de location en 2000	1 600	17 000	8 000	3 800	45 000
Frais :					
Intérêt	Néant	1 200	1 700	Néant	3 200
Impôts fonciers	400	3 000	1 500	800	8 000
Autres frais	800	11 000	7 500	1 600	29 000

À la fin de 2000, les immeubles 1 et 2 ont été vendus pour 40 000 $ et 91 000 $, respectivement. L'immeuble 5 a été acheté en 1994; tous les autres immeubles ont été achetés avant 1989.

La DPA maximale qu'elle peut déduire, aux fins de l'impôt, en supposant qu'elle ne possède aucun autre bien locatif et que tous les immeubles sont en briques, est calculée comme suit :

	Catégorie 3 : 5 %			Catégorie 1 : 4 %
	Moins de 50 000 $	Immeuble 2	Immeuble 3	Immeuble 5
FNACC, 1er janvier 2000	62 000	90 000	49 000	238 000
Ventes au cours de l'année	30 000*	91 000	–	–
FNACC, 31 décembre 2000	32 000 $	(1 000 $)	49 000	238 000
DPA en 2000 (max. 6 700 $ ci-dessous)	Néant†	–	Néant†	6 700
Amortissement récupéré	–	1 000	–	–
FNACC, 1er janvier 2001	32 000	Néant	49 000	231 300

Revenu total en 2000	75 400
Ajout : amortissement récupéré [paragraphes 13(1) à 13(3)]	1 000
Moins : dépenses totales	(69 700)
Revenu net avant la DPA	6 700
DPA	(6 700)
Pertes locatives	Néant

* Le solde n'est jamais réduit d'un montant supérieur au coût original à la vente d'un bien; un gain en capital de 10 000 $ (40 000 – 30 000) est également créé.

† DPA éventuellement disponible en 2000 :

Immeubles ayant coûté moins de 50 000 $ (5 % de 32 000)	1 600 $
Immeuble 3 (5 % x 49 000)	2 450
Immeuble 5 (4 % x 238 000)	9 520
Total	13 570 $

Lorsque la déduction de la DPA admissible maximale n'est pas autorisée (comme dans le cas présent ou dans celui d'une société non considérée comme une SEEP) ou n'est pas souhaitable, il est généralement recommandé de déduire la DPA en premier dans les catégories à taux plus bas. Cela préserve un solde plus élevé dans les catégories à taux plus élevés pour l'avenir, lorsqu'il sera peut-être possible de déduire des montants relativement plus élevés de DPA dans les catégories à taux plus élevés.

3.2.4 Sociétés à but non lucratif

Les sociétés à but non lucratif qui fournissent des logements locatifs, comme les coopératives résidentielles, ne mènent pas des activités dans le but de générer des profits. En outre, elles ne payent pas d'impôt sur le revenu; par conséquent, la DPA et les limites connexes sont impertinentes. Bien qu'elles doivent produire une déclaration de renseignements, aucune règle spéciale relative à l'impôt sur le revenu ne s'applique à ces sociétés.

3.3 *Impôt fédéral sur le revenu des particuliers*

3.3.1 Aperçu des taux et de la structure au Canada

Les résidents du Canada doivent payer de l'impôt sur leur revenu. Dans la plupart des cas, les règles de calcul du revenu d'un particulier en vertu de la section B ou de la partie I de la loi sont identiques à celles de calcul du revenu d'une entreprise. Nous exposons les règles générales de calcul du revenu des particuliers à la section 2.2.1, ci-dessus.

Depuis 2001 (conformément aux annonces dans le budget de février 2000 et à l'exposé économique et à la mise à jour budgétaire d'octobre 2000 du gouvernement fédéral), le régime d'imposition sur le revenu des particuliers contient quatre catégories de taux. Voici les taux d'imposition des particuliers pour 2001 :

Revenu imposable	*Impôt*
30 754 $ ou moins	16 %
30 755 $ à 61 509 $	4 921 $ + 22 % du montant dépassant 30 754 $
61 510 $ à 100 000 $	11 687 + 26 % du montant dépassant 61 509 $
plus de 100 000 $	21 695 $ + 29 % du montant dépassant 100 000 $

Au Québec, les taux sont réduits par un facteur de 83,5 % en raison de l'abattement fédéral de 16,5 %. Ainsi, les taux imposables aux quatre tranches de revenu des particuliers au Québec sont d'environ 13,36 %, 18,37 %, 21,71 % et 24,22 %.

Divers crédits d'impôt peuvent être déduits de l'impôt fédéral calculé de cette manière, habituellement à un taux de 16 %. Certains de ces crédits ne sont pas remboursables et, donc, ne sont déduits que dans la mesure où l'impôt fédéral est réduit à zéro. Les crédits excédentaires ou non utilisés ne sont pas remboursés au contribuable, mais beaucoup d'entre eux peuvent être transférés à une personne à charge ou reportés pour une réclamation dans une année ultérieure. D'autres crédits sont remboursés au contribuable, lorsqu'ils sont supérieurs à l'impôt fédéral sur le revenu payable. Voici la méthode de calcul de l'impôt fédéral sur le revenu payable pour une année donnée :

Calcul du revenu en vertu de la section B	xxxx $
Moins : déductions prévues à la section C (p. ex., cotisation à un REER, report de perte)	xx
Revenu imposable	xxxx $

Impôt sur le revenu fédéral sur le revenu imposable	xxx $
Moins : total des crédits d'impôt non remboursables et du crédit d'impôt pour dividendes	xxx
Impôt fédéral de base	xxx
Moins : crédit pour impôt étranger, crédit d'impôt pour contributions politiques et autres	xxx
Plus : surtaxe fédérale des particuliers	xxx
Impôt fédéral net	xxx $

Bien que la *Loi de l'impôt sur le revenu* autorise les particuliers à se prévaloir d'un grand nombre de crédits d'impôt, aucun de ceux-ci ne vise expressément les personnes qui fournissent des biens locatifs, ou celles qui possèdent ou louent des biens résidentiels.

3.3.2 Utilisation des pertes et critère d'attente raisonnable de profit

En plus des règles qui limitent la déductibilité de la DPA pour les particuliers, la common law impose une limite supplémentaire. C'est ce qu'on appelle maintenant le critère d'« attente raisonnable de profit ». L'ADRC, citant plusieurs affaires judiciaires clés soutenant la pratique, refuse aux fins de l'impôt toute perte locative (y compris les pertes finales encourues sur la vente du bien) en arguant que l'investissement n'avait aucune attente raisonnable de profit.

Le critère est survenu en premier lieu dans le cas *Moldowan c. La Reine* [SCC] 77 DTC 5213, en 1977, lorsqu'on a demandé à la Cour suprême du Canada de déterminer si les pertes agricoles du contribuable pouvaient être déduites. Dans sa décision, le juge Dickson a dit ce qui suit, à la ligne 5215 :

> [Traduction]
>
> Bien que contesté à l'origine, on accepte maintenant que, pour avoir une « source de revenu », le contribuable doit réaliser un profit ou avoir une attente raisonnable de profit. Ainsi, source de revenu équivaut à entreprise : *Dorfman c. MRN* [72 DTC 6131], [1972] C.T.C. 151. Il convient également de se reporter à l'alinéa 139(1)*ae*) de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, qui comprend des « frais personnels ou de subsistance »; par conséquent, ne sont pas déductibles aux fins de l'impôt les dépenses relatives aux biens que possèdent le contribuable pour son utilisation et son avantage personnels, et ne servant pas à une entreprise exploitée en vue de réaliser un profit, avec une attente raisonnable de profit. Si l'exploitation de sa ferme n'est pour le contribuable qu'un simple passe-temps, sans attente raisonnable de profit, il n'a pas le droit de déduire la moindre dépense engagée.

Il y a eu un débat important dans les documents et dans les décisions des tribunaux subséquentes quant à la portée et à l'application de cette *opinion incidente*. La seule application législative dans la loi serait relative à l'alinéa 18(1)*h*), qui stipule ce qui suit :

> 18(1) Dans le calcul du revenu du contribuable tiré d'une entreprise ou d'un bien, les éléments suivants ne sont pas déductibles :
>
> > ...(*h*) le montant des frais personnels ou de subsistance du contribuable -- à l'exception des frais de déplacement engagés par celui-ci dans le cadre de l'exploitation de son entreprise pendant qu'il était absent de chez lui;

L'attente raisonnable de profit survient et, ensuite, est incluse dans la définition des dépenses personnelles et les frais de subsistance au paragraphe 248(1) :

> « frais personnels ou de subsistance » Sont compris parmi les frais personnels ou de subsistance :
>
> > *a*) les dépenses inhérentes aux biens entretenus par toute personne pour l'usage ou l'avantage du contribuable ou de toute personne unie à ce dernier par les liens du sang, du mariage ou de l'adoption, et non entretenus dans le but ou avec l'espoir raisonnable de tirer un profit de l'exploitation d'une entreprise;
> >
> > *b*) les dépenses, primes ou autres frais afférents à une police d'assurance, un contrat de rentes ou à d'autres contrats de ce genre, si le produit de la police ou du contrat est payable au contribuable ou à une personne unie à lui par les liens du sang, du mariage ou de l'adoption, ou au profit du contribuable ou de cette personne;
> >
> > *c*) les dépenses inhérentes aux biens entretenus par une succession ou une fiducie au profit du contribuable à titre de bénéficiaire;

Compte tenu de ce libellé, il semblerait que le critère de l'attente raisonnable de profit ne doive pas s'appliquer dans les cas où il y a uniquement une entreprise commerciale et où aucun élément personnel n'est présent. C'est l'interprétation avancée par le juge Linden dans le cas *Tonn c. La Reine*, 96 DTC 6001. Dans cette décision, le contribuable a acheté un bien locatif pour 245 000 $ en 1989 en empruntant la plupart des fonds. Même s'il n'était pas un investisseur averti, M. Tonn a fait quelques prévisions de revenu fondées sur ce qu'il comprenait du marché et, à l'époque, il prévoyait rembourser l'emprunt de sorte à

commencer à dégager un profit en 1992. Toutefois, en raison des conditions du marché, M. Tonn n'a pas réalisé de profit et a continué de perdre de l'argent. Revenu Canada a refusé les pertes en arguant qu'il n'y avait aucune attente raisonnable de profit. Dans sa décision, le juge Linden a indiqué que le critère de l'attente raisonnable de profit devrait être mis en application « modérément et avec la latitude nécessaire pour favoriser le contribuable » lorsque l'investissement ne comporte aucun motif personnel ou non commercial. Ainsi, il a débouté Revenu Canada et a dit ceci à la ligne 6015 :

> [Traduction]
>
> ...la preuve montre clairement que le contribuable s'est lancé dans une entreprise commerciale et que ses attentes en matière de profit n'étaient pas déraisonnables en les circonstances. ...Le contribuable n'a retiré aucun avantage des contrats de location. Le bien n'était pas un lieu de villégiature. La maison n'a pas été utilisée pour fournir un logement gratuit ou subventionné à des parents ou à des amis. Il a fait une erreur en toute bonne foi et a perdu de l'argent au lieu d'en gagner. Il ne revient pas au ministère (ou au tribunal) de le pénaliser pour cette raison, en invoquant le critère de l'attente raisonnable de profit, sans accorder à l'entreprise un délai raisonnable pour prouver qu'elle est en mesure de dégager un profit.

De nombreux articles ont été écrits sur le critère de l'attente raisonnable de profit et de l'applicabilité de la décision *Tonn*. En voici des exemples :

J. Bernstein et S. Doobay, « Selected issues in real estate taxation », *Procès-verbal de la 55e Conférence fiscale, 1999* (Toronto : Association canadienne d'études fiscales, 1999), 4:1-33,

Joanne E. Magee, « Real estate rental losses and the application of the reasonable expectation of profit test after the *Tonn* decision », *Revue fiscale canadienne* (Toronto : Association canadienne d'études fiscales, 1996) v. 44, no. 4, 1150–76,

Earl I. Miller, « Current cases in real estate », *Conférence fiscale de l'Ontario, 1998* (Toronto : Association canadienne d'études fiscales, 1998), 9:1-19,

Brian S. Nichols, « Chants and ritual incantations: Rethinking the reasonable expectation of profit test » *Procès-verbal de la 48e Conférence fiscale, 1996* (Toronto : Association canadienne d'études fiscales, 1997), 28:1-48

Clifford Rand et Susan Thomson, « Reasonable expectation of profit: More variations on a familiar theme », *Conférence fiscale de l'Ontario, 1999* (Toronto : Association canadienne d'études fiscales, 1999), 3:1-17,

Craig C. Sturrock, « Tax shelters—Assessing issues », *Conférence fiscale de la Colombie-Britannique, 1999* (Vancouver : Association canadienne d'études fiscales, 1999), 18:1–19, et

David Wentzell, Mary-Ann Haney, Lisa Wong, et Lara Friedlander, « Current cases », *Revue fiscale canadienne* (1997), v. 45, no 6, pages 1359 à 1377.

Magee, par exemple, s'inspire de trois aspects de la décision (Magee, 1996, ligne 1153) :

> [Traduction]
>
> 1) la décision indique que, lorsque aucun motif personnel ou non commercial n'est apparent, « le critère devrait être mis en application modérément et avec la latitude nécessaire pour favoriser le contribuable, qui n'est peut-être pas très compétent pour avoir une appréciation commerciale ». Autrement dit, dans une entreprise purement commerciale, un contribuable ne devrait pas être pénalisé simplement parce qu'il a commis une erreur de jugement concernant la viabilité d'une entreprise.
>
> 2) La décision indique également qu'une analyse approfondie du marché n'est pas nécessaire. …
>
> 3) La décision indique qu'il faut accorder aux contribuables qui se lancent dans la location de biens un délai raisonnable pour prouver la viabilité des opérations avant de pouvoir mettre en application le critère. …

En se fondant sur la décision *Tonn*, entre autres, il semble que, s'il n'y a aucun élément personnel dans la propriété du bien locatif, on pourrait éviter de se faire refuser des pertes en vertu du critère de l'attente raisonnable de profit. Toutefois, l'ADRC continue de contester la déductibilité des pertes encourues par des biens locatifs, s'il ne semble pas y avoir la possibilité de réaliser un profit et que des pertes sont encourues depuis longtemps. Il est intéressant de noter, toutefois, que les sociétés n'ont jamais été assujetties au critère de l'attente raisonnable de profit.

3.3.3 Règles applicables aux sociétés en commandite

Les abris fiscaux fondés sur l'amortissement ou de même nature, comme les immeubles résidentiels, les films, les hôtels et les foyers de soins infirmiers, étaient disponibles dans le passé. Ils ont servi de levier de politique budgétaire pour encourager l'investissement dans certains secteurs en permettant une radiation rapide. Par exemple, un taux de DPA élevé, ou la radiation immédiate d'une forte proportion d'un montant investi réduira les décaissements après impôt au cours de l'année d'investissement. Étant donné que le ministère des Finances considère l'utilisation excessive de ces abris fiscaux comme un abus du régime, la capacité de mettre à l'abri d'autres revenus en déclarant des pertes créées par la

déduction pour amortissement a été éliminée ou réduite. Cela a été le cas pour les immeubles résidentiels, comme nous l'avons indiqué dans la section précédente. Le 1er décembre 1994, le gouvernement fédéral a annoncé d'autres mesures avec l'objectif explicite d'accroître l'équité du régime fiscal et de prévenir les abus grâce à la promotion agressive des abris fiscaux.

Lorsque c'est une société en commandite qui possède l'immeuble résidentiel, les pertes susceptibles d'être déduites par un commanditaire particulier sont limitées au montant de la « fraction à risque de son intérêt », soit essentiellement l'investissement du commanditaire dans la société. Le Bulletin d'interprétation *IT-232R3 Déductibilité des pertes dans l'année de la perte ou dans d'autres années* (4 juillet 1997) décrit l'application des dispositions limitant le transfert des pertes comme suit :

> 2. La perte que subit un contribuable et qui provient d'une entreprise ou d'un bien peut être une part de la perte d'une société de personnes dont le contribuable est membre. Si le contribuable est un "commanditaire" au sens du paragraphe 96(2.4), les règles prévues au paragraphe 96(2.1) peuvent empêcher que la part de la perte du contribuable soit pleinement déductible dans l'année de la perte. En vertu du paragraphe 96(2.1), un commanditaire calcule la fraction de sa part des pertes de la société de personnes résultant d'une entreprise (autre qu'une entreprise agricole) ou d'un bien qu'il peut déduire durant l'année de la perte en fonction de sa "fraction à risques" (établie conformément au paragraphe 96(2.2)) à la fin de l'exercice de la société de personnes qui se termine durant l'année, moins certains montants précisés au paragraphe 96(2.1).

Lorsque les pertes ne sont pas déductibles au cours d'une année donnée, elles peuvent être reportées en vertu de l'alinéa 111(1)*e*) et déduites de revenus d'un intérêt dans une société en commandite. Une fois de plus, la déduction ne peut pas être supérieure au montant de la « fraction à risque de l'intérêt d'un commanditaire » au cours de ces années.

3.3.4 Règles applicables aux sociétés de placement immobilier

Lorsqu'une fiducie, comme une société de placement immobilier (SPI), possède le bien immobilier, les mêmes règles applicables aux particuliers s'appliquent. Ainsi, la DPA déduite par une SPI se limiterait au montant de revenu déterminé avant la DPA (comme nous l'avons décrit à la section 3.2.3, ci-dessus).

3.4 Taxe sur les produits et services / Taxe de vente harmonisée

Nous décrivons le régime général de la Taxe sur les produits et services / Taxe de vente harmonisée (TPS / TVH) au Canada à la section 2.3, ci-dessus. Les conséquences de la location d'un immeuble résidentiel pour la TPS / TVH sont également abordées à la section 2.3.2. En bref, l'offre d'un bien résidentiel à long terme (plus de 30 jours) constitue une fourniture exonérée de TPS/TVH en vertu de la *Loi sur la taxe d'accise*. Cela signifie que le propriétaire du bien locatif est considéré comme le « consommateur » et paye la TPS/TVH sur l'achat de fournitures. Toutefois, en fournissant une fourniture exonérée, le loueur ne réclame pas aux locataires la TPS ou la TVH; il n'a pas non plus droit à un crédit d'impôt pour intrant sur toute TPS/TVH payée à d'autres intervenants. La TPS/TVH payée peut être recouvrée à la vente de l'immeuble, pourvu que certaines conditions exposées à la section 2.3.2 soient remplies.

Le 4 octobre 2000, une proposition de modification au régime de la TPS concernant les immeubles résidentiels locatifs a été déposée. Si elle est adoptée, un dégrèvement sur les nouveaux immeubles résidentiels locatifs sera disponible relativement aux acquisitions admissibles après le 27 février 2000. Le dégrèvement est égal à 2,5 % (36 % du montant de la TPS payé) du coût d'un immeuble résidentiel locatif nouvellement construit, ayant fait l'objet de rénovations majeures ou transformé à long terme. Le dégrèvement est disponible au titre des logements résidentiels dont la juste valeur marchande va jusqu'à 450 000 $.

3.5 Impôt provincial sur le revenu des particuliers

3.5.1 Aperçu des taux et de la structure au Canada

Bien qu'il soit demeuré inchangé pendant de nombreuses années, le régime de l'impôt provincial sur le revenu des particuliers a subi des transformations importantes au cours de 2000. Jusqu'à cette année-là, tous les territoires et provinces (sauf le Québec) calculaient l'impôt en tant que pourcentage de l'impôt de base fédéral. Ces régimes de « taxe cumulée » donnaient peu de latitude aux provinces relativement à l'établissement de tranches d'imposition et à la progressivité des taux. En conséquence, de nombreuses provinces ont introduit une surtaxe afin d'augmenter la progressivité ou des impôts uniformes pour diminuer celle-ci.

À compter de 2000, cinq provinces adoptent un régime d'« impôt sur le revenu », les autres provinces devant suivre le pas en 2001. Un impôt sur le revenu permettra aux provinces d'établir leurs propres tranches d'imposition, taux et crédits, comme le régime que le Québec utilise depuis des années. En fin de compte, ce changement devrait simplifier le régime pour un particulier donné, car les surtaxes, les impôts uniformes et les ajustements de réduction d'impôt sont intégrés dans la structure de base. Au début, on s'attend à ce que les changements aient une faible incidence sur le montant d'impôt payé par les particuliers.

Le tableau suivant résume les taux applicables au revenu imposable provincial [source : CCH canadienne Ltée, *Loi canadienne de l'impôt sur le revenu et Règlement, 71e édition* (2000), et *Revue fiscale canadienne* (KPMG : novembre 2000 et mise à jour au 10 janvier 2001)]. Les taux présentés sont ceux de 2001.

Tableau 4 : Taux de l'impôt provincial sur le revenu des particuliers, 2001

Province et territoire	Taux de base et tranches d'imposition[1]		Surtaxes		Réduction d'impôt[2]
	Taux	Tranche d'imposition	% de l'impôt	Sur l'impôt Dépassant	
Colombie-Britannique	19,7 18,7 16,7 11,9 8,4	85 000 70 000 60 970 30 485 0			
Alberta	10,0	0			
Saskatchewan	16,0 13,5 11,5	60 000 30 000 0			
Manitoba	17,5 16,2 10,9	61 090 30 545 0			
Ontario	11,16 9,24 6,20	61 630 30 815 0	20 % +36 %	3 5 4 4	9 680 $ à 12 129

Québec[3]	25,00 22,50 18,00	52 000 26 000 0			
Nouveau-Brunswick	16,52 14,82 9,68	59 181 29 591 0	8 %	13 5	
Nouvelle-Écosse	16,67 14,95 9,77	59 181 29 591 0	10 %	10 0	13 703 21 000
Île-du-Prince-Édouard	16,7 13,8 9,8	61 510 30 755 0	10 %	5 2	9 789 à 20 000
Terre-Neuve	18,02 11,16 10,57	59 181 29 591 0	9 %	7 0	
Yukon	14,21 12,74 10,78 7,84	100 000 61 510 30 755 0			
Territoires du Nord-Ouest	13,05 11,70 9,90 7,20	100 000 61 510 30 755 0			
Nunavut	13,05 11,70 9,90 7,20	100 000 61 510 30 755 0			

[1] Toutes les provinces utilisent l'impôt sur le revenu qui établit des taux indépendamment des taux fédéraux. « L'impôt sur l'impôt » continue d'être utilisé par les territoires; cette méthode établit des taux à titre de pourcentage fixe de l'impôt fédéral, de sorte que les taux indiqués dépendent de ceux du fédéral. La tranche d'imposition donnée est le plafond inférieur auquel le taux est appliqué.

[2] Les réductions d'impôt provincial éliminent l'impôt provincial jusqu'à concurrence d'au moins le premier chiffre de revenu et réduisent l'impôt provincial au moins dans la fourchette indiquée.

[3] Les résidents du Québec paient les taux de l'impôt fédéral équivalant à 83,5 % des taux fédéraux.

3.5.2 Règles applicables aux fournisseurs de logements locatifs

Il n'y a aucune incitation ou désincitation précise pour les propriétaires d'immeubles résidentiels locatifs. Dans les régimes d'impôt sur le revenu ou d'impôt cumulé, les définitions du revenu sont celles établies pour le régime fédéral d'impôt sur le revenu. Ainsi, les limites de la DPA ou le refus des pertes résultant de l'application du critère de l'attente raisonnable de profit seraient également valables aux fins de l'impôt provincial sur le revenu.

3.6 *Impôts fonciers*

Les impôts fonciers sont la principale source de recettes fiscales pour les administrations municipales. Comme dans le cas de nombreux impôts, on les calcule en multipliant l'assiette de l'impôt par un taux d'imposition. Aux fins de l'impôt foncier, l'assiette de l'impôt est un montant en rapport avec la valeur du bien immobilier, et on appelle souvent le taux le « taux par mille », qui est le montant d'impôt dû sur chaque tranche de 1 000 $ de valeur imposable. Inversement, les taux sont également exprimés en pourcentage de la valeur imposable.

Nous donnons ci-dessous un aperçu du calcul de la valeur des biens immobiliers dans des villes choisies dans tout le Canada. Toutefois, les provinces précisent la méthode de calcul de cette valeur par les municipalités; par conséquent, ces sommaires sont applicables d'une manière plus générale. Par exemple, le régime de valeur imposable actuelle décrit pour la ville de Toronto s'appliquerait à toutes les municipalités de l'Ontario. De nombreux intervenants ont fait remarquer que, bien que toutes les municipalités utilisent des mots comme valeur « marchande » ou « actuelle » comme assiette de calcul, les pratiques de calcul d'un secteur de compétence et d'un genre de bien à l'autre ont entraîné des variations importantes dans la mesure dans laquelle les valeurs imposables tiennent réellement compte du prix de vente estimatif d'un bien donné. Après la description des pratiques en vigueur dans chaque secteur de compétence, nous présentons une comparaison entre les secteurs de compétence. On remarquera que les taux pour 2001 n'étaient en général pas disponibles au moment de la publication, alors on présente ceux de 2000.

3.6.1 Vancouver

En Colombie-Britannique, l'évaluation foncière tient compte de la valeur marchande au 1er juillet de l'année précédente. D'une manière générale, la valeur marchande est le prix escompté si un délai raisonnable est accordé pour trouver un acheteur et que le vendeur et

l'acheteur éventuel sont entièrement informés. Aux fins de l'évaluation en Colombie-Britannique, la valeur marchande est le prix de vente le plus probable d'un bien non grevé sur le marché libre au 1er juillet.

À Vancouver, l'impôt foncier sur les immeubles résidentiels est calculé au taux de 0,628192 % de la valeur imposable.

3.6.2 Calgary

La ville de Calgary utilise un régime de valeur marchande imposable dans lequel la valeur marchande est calculée en se fondant sur la valeur estimative au 1er juillet de l'année précédente. Le taux d'imposition foncière des immeubles résidentiels à Calgary est de 0,96924 % de la valeur imposable. Ce taux est conforme à une liste des impôts fonciers qui a été consultée. Une maison de trois chambres à coucher mise en vente à 174 900 $ avait un impôt foncier de 1 562 $ en 1999, soit 0,893 % de la valeur « marchande ».

3.6.3 Winnipeg

La ville de Winnipeg utilise un régime de valeur marchande imposable dans lequel la valeur marchande est calculée en se fondant sur la valeur estimative au 1er juillet de l'année précédente. La valeur imposable est pondérée comme suit :

CATÉGORIE	DESCRIPTION	VALEUR FRACTIONNÉE
Résidentiel 1	Maison individuelle	45 %
Résidentiel 2	Plus de 4 logements	49 %
Résidentiel 3	Copropriété	43 %
Bien agricole	Suffisamment explicite	30 %
Institution	Églises, hôpitaux, écoles publiques	65 %
Pipeline	Suffisamment explicite	50 %
Chemins de fer	Suffisamment explicite	25 %
Terrain de golf	Suffisamment explicite	9,5 %
Autre	Tout autre bien	65 %

Le taux pour mille est perçu sur le bien imposable fractionné. Il est le même pour les maisons individuelles et les immeubles résidentiels à logements multiples. Voici le taux pour mille en 2000 :

Taux municipal	3,2809 %
Impôt provincial de soutien de l'éducation	0,7898
Division scolaire (taux composite)*	2,2531

Total	6,3230 %

* Il y a 12 divisions scolaires qui ont chacune leur propre budget et taux pour mille. Le taux pour mille composite représente un taux commun obtenu en utilisant la somme des budgets de toutes les divisions scolaires.

Par conséquent, le taux d'imposition des immeubles de la catégorie résidentiel 2 (plus de quatre logements) est de 6,323 % fois 49 % de la valeur imposable, ou 3,09827 % de cette valeur, et, celui d'une maison de la catégorie résidentiel 1, est de 2,84535 %. Bien que ces taux semblent élevés, après consultation d'une liste de maisons à vendre, nous avons constaté que l'impôt foncier annuel d'une maison de trois chambres construites il y a deux ans mise en vente à 159 900 $ était de 4 336 $, ou 2,7117 % du prix demandé (valeur marchande).

3.6.4 Toronto

La ville de Toronto utilise un régime de valeur imposable actuelle dans lequel les valeurs sont calculées en se fondant sur un recalcul complet de l'impôt municipal effectué régulièrement. La valeur marchande estimative de 1996 sert au calcul de l'impôt de 2000; toutefois, en raison des ajustements extrêmement conséquents nécessaires lors de la mise en oeuvre de cette réforme (traditionnellement, la ville se sert des valeurs historiques), l'ajustement à la hausse a été plafonné et les augmentations, imposées progressivement sur trois ans. Le prochain recalcul est prévu en 2001 et se fondera sur les valeurs de 1999, mais le plafonnement des ajustements peut continuer de produire des valeurs imposables très différentes des valeurs marchandes (c.-à-d. les valeurs estimatives qui résulteraient d'une vente entre un vendeur et un acheteur consentants).

Le taux d'imposition foncière à Toronto est de 1,213702 % de la valeur imposable pour les immeubles résidentiels. Toutefois, étant donné que la valeur sur laquelle se fonde l'évaluation date un peu (p. ex., valeurs de 1996 plutôt que valeurs de 1999 dans les autres villes et plafonnement des augmentations par rapport aux valeurs historiques), les taux ne sont pas strictement comparables. La comparabilité sera meilleure après la nouvelle évaluation foncière, en 2001.

3.6.5 Montréal

La ville de Montréal applique un taux pour mille à la valeur totale de tous les biens immobiliers non exonérés relevant de sa compétence. Le taux d'impôt foncier général est de 2,4109 %. Dans un rapport de 1998 sur les impôts fonciers à Montréal, le Comité canadien de

recherches sur la taxation a dit ce qui suit : « Les évaluations aux fins de l'impôt sont toutefois relativement actuelles et, en ce sens, Montréal est bien en avance par rapport aux autres municipalités du Canada, comme Toronto ». Toutefois, il ressort de discussions avec quelques courtiers en immeubles qu'il est courant que les valeurs imposables dans des municipalités comme Brossard, une banlieue de la rive sud, soient inférieures de 20 à 25 % aux prix de vente.

3.6.6 Halifax

Halifax, comme les autres villes, fonde ses impôts fonciers sur la valeur imposable du bien immobilier que multiplie le taux applicable. La valeur imposable est la valeur marchande du bien à une date donnée, que détermine le ministère du Logement et des Affaires municipales du gouvernement de la Nouvelle-Écosse. L'évaluation foncière en 2000 se fonde sur les conditions du marché immobilier au 1er janvier 1998 et la condition matérielle du bien au 1er décembre 1999. Le taux applicable en 2000 est de 1,4114 % de la valeur imposable.

3.6.7 Comparaison entre les impôts fonciers

En raison des différences dans les pratiques d'évaluation foncière, il peut y avoir des écarts considérables dans l'applicabilité des taux d'imposition foncière prévus par la loi d'une ville à l'autre, même dans une même province (par exemple, le plafonnement des ajustements qui se fait à Toronto n'a pas cours dans toutes les villes de l'Ontario).

4 IMPOSITION DES OCCUPANTS

4.1 Aperçu

Les occupants sont des particuliers qui possèdent leur maison ou logement dans un complexe résidentiel à logements multiples, ou qui louent un de ces logements. En général, très peu de dispositions relatives à l'impôt sur le revenu portent expressément sur les occupants proprement dit. De même, il n'y a aucune disposition mémorable sur la TPS / TVH, car toutes les formes de logement en sont exonérées, sauf l'achat de maisons neuves ou ayant fait l'objet de rénovations majeures, comme nous en avons parlé à la section 2.3.1. On trouve une discussion générale du régime d'impôt sur le revenu des particuliers au Canada aux sections 3.3.1 et 3.5.1. Nous avons abordé les impôts fonciers dans la section 3.6. Les seules dispositions importantes sont l'exonération de la résidence principale et les crédits d'impôt foncier qu'offrent les gouvernements provinciaux du Manitoba et de l'Ontario. Nous en discutons ci-dessous.

4.2 Exonération de la résidence principale

Les plus-values réalisées sur la vente d'une « résidence » peuvent être exonérées intégralement ou en partie en désignant la maison comme la résidence principale du contribuable pendant des années précises. L'article 54 de la loi définit une « résidence principale » comme pratiquement tout logement ou droit à un logement que possède le contribuable personnellement ou conjointement et qu'habite régulièrement le contribuable, son conjoint ou son ancien conjoint, ou son enfant à tout moment au cours de l'année d'imposition. Il convient de noter que l'ADRC, dans les paragraphes 3 et 5 du Bulletin d'interprétation *IT-120R5 Résidence principale* (30 novembre 1999), stipule ce qui suit :

> 3. Les types de biens qui sont admissibles comme « résidence principale » sont les suivants :
>
> - Un logement, ce qui comprend :
>
> - une maison,

- un appartement ou une unité dans un duplex, un immeuble d'habitation ou un immeuble en copropriété,
- un chalet,
- une maison mobile,
- une roulotte,
- une maison flottante.

- Une tenure à bail dans un logement.
- Une action du capital-actions d'une coopérative d'habitation constituée en société, si cette action a été acquise à seule fin d'obtenir le droit d'habiter un logement que cette société possède. Le terme « coopérative d'habitation constituée en société » désigne une association dont la constitution en société est assujettie à la législation régissant de telles sociétés, et qui est formée et exploitée en vue de conférer à ses membres, du fait des actions qu'ils détiennent dans la société, le droit d'habiter un logement dont cette dernière est propriétaire.

Un fonds de terre sur lequel est situé un logement peut être admissible en tant que partie de résidence principale, sous réserve de certaines restrictions (voir les numéros 14 à 23).

5. Une autre exigence est que le logement doit être « normalement habité » dans l'année par le contribuable ou par son conjoint, son ex-conjoint ou son enfant.

Pour déterminer si un logement est normalement habité dans l'année par une personne, il faut s'appuyer sur les faits propres à chaque cas. Même lorsqu'une personne habite un logement même si ce n'est que pendant une courte période de l'année, cela suffit pour que le logement soit considéré comme « normalement habité dans l'année » par cette personne. Par exemple, même si une personne dispose de sa résidence au début de l'année ou l'acquiert tard dans l'année, le logement peut être considéré comme normalement habité dans l'année par cette personne parce qu'elle y a vécu dans l'année avant la vente ou après l'acquisition, selon le cas. Ou, par exemple, une résidence saisonnière peut être considérée comme normalement habitée dans l'année par une personne qui ne l'occupe que durant ses vacances, pourvu que le bien n'ait pas été acquis principalement dans le but d'en tirer ou de lui faire produire un revenu. En ce qui

concerne ce dernier point, lorsqu'une personne tire seulement un revenu de location occasionnel d'une résidence saisonnière, le bien n'est pas considéré comme détenu principalement dans le but d'en tirer ou de lui faire produire un revenu.

Si un logement n'est pas normalement habité dans l'année par l'une des personnes mentionnées ci-dessus, le bien (selon la description donnée au numéro 3) peut quand même être considéré comme la « résidence principale » d'un contribuable pour l'année si ce dernier fait un choix en vertu du paragraphe 45(2) ou 45(3).

Pour être considéré comme une résidence principale, le bien immobilier doit être désigné comme tel au cours de l'année de sa vente. L'exonération ne s'applique pas uniquement à l'immeuble, mais également à un terrain contigu d'une superficie allant jusqu'à un demi-hectare. Le contribuable doit prouver que tout terrain supérieur à un demi-hectare est nécessaire à son utilisation et à sa jouissance pour être admissible à cette exonération.

Un contribuable qui possède plusieurs résidences ne peut désigner qu'une seule d'entre elles au cours d'une année donnée. Cette désignation se fait au moment de la déclaration de la vente réelle ou présumée. L'alinéa 40(2)*b*) établit la formule en vue de l'exonération.

40(2) Malgré le paragraphe (1) :

...

b) dans le cas où le contribuable est un particulier, le gain qu'il a tiré, pour une année d'imposition, de la disposition d'un bien qui était sa résidence principale à un moment donné après le jour (appelé "date d'acquisition" au présent article) qui est le dernier en date du 31 décembre 1971 et du jour où il a acquis le bien, ou l'a acquis de nouveau, pour la dernière fois correspond au résultat du calcul suivant:

$$A - (A \times B/C) - D$$

où :

A représente le montant qui constituerait le gain du contribuable provenant de la disposition pour l'année, compte non tenu du présent alinéa et des paragraphes 110.6(19) et (21),

B le nombre un plus le nombre d'années d'imposition qui se terminent après la date d'acquisition pour lesquelles le bien était la résidence principale du contribuable et au cours desquelles celui-ci résidait au Canada,

C le nombre d'années d'imposition se terminant après la date d'acquisition au cours desquelles le contribuable était propriétaire du bien conjointement avec une autre personne ou autrement,

D :

(i) dans le cas où la date d'acquisition est antérieure au 23 février 1994 et où le contribuable ou son conjoint a fait le choix prévu au paragraphe 110.6(19) relativement au bien, ou à un droit sur celui-ci, dont le contribuable était propriétaire immédiatement avant la disposition, 4/3 du moins élevé des montants suivants :

(A) le total des montants représentant chacun le gain en capital imposable du contribuable ou de son conjoint qui aurait résulté d'un choix fait par l'un de ceux-ci en application du paragraphe 110.6(19) relativement au bien ou au droit si, à la fois :

(I) il n'était pas tenu compte du paragraphe 110.6(20),

(II) le montant indiqué dans le formulaire concernant le choix était égal à l'excédent éventuel de la juste valeur marchande du bien ou du droit à la fin du 22 février 1994 sur le résultat du calcul suivant :

E - 1,1F

où :

E représente le montant indiqué dans le formulaire concernant le choix fait relativement au bien ou au droit,

F la juste valeur marchande du bien ou du droit à la fin du 22 février 1994,

(B) le total des montants représentant chacun le gain en capital imposable du contribuable ou de son conjoint qui aurait résulté d'un choix fait selon le paragraphe 110.6(19) relativement au bien ou au droit si le bien n'avait été la

résidence principale ni de l'un ni de l'autre pour chaque année d'imposition donnée, sauf si le bien a été désigné, dans une déclaration de revenu visant l'année d'imposition qui comprend le 22 février 1994 ou une année d'imposition antérieure, comme étant la résidence principale de l'un d'eux pour l'année donnée,

(ii) dans les autres cas, zéro;

Par conséquent, d'une manière générale, pour les années désignées, l'exonération est égale à

$$\frac{1 + \text{nombre d'années désigné}}{\text{nombre d'années de propriété}} \times \text{plus-value}$$

$$\frac{1 + \text{number of years designated}}{\text{number of years owned}} \times \text{gain}$$

Les caractéristiques suivantes, qu'il convient de noter, découlent des définitions et dispositions suivantes : un seul logement peut être désigné comme résidence principale, après 1981, par famille, conformément à la définition de la résidence principale donnée à l'article 54; les années indiquées dans le numérateur et le dénominateur se rapportent aux années postérieures à 1971; le contribuable doit être un résident du Canada; la formule exposée dans la loi contient un facteur (« D ») qui réduit la plus-value d'un montant fondé sur le choix fait en 1994 d'utiliser la déduction générale pour gains en capital de 100 000 $ (éliminée le 22 février 1994); et les dispositions présumées dont nous discutons ci-dessous influent sur la formule. Comme les familles ne peuvent désigner qu'un logement comme résidence principale au cours d'une année donnée, le « 1 + » figurant dans le numérateur de la fraction protège un logement au cours d'une année où une famille vend un logement et en rachète un autre, mais ne peut désigner qu'un seul d'entre eux au cours de cette année-la.

Lorsqu'un particulier occupe sa résidence pendant une certaine période et la loue pendant une autre période, des options prévues aux paragraphes 45(2) et 45(3) peuvent être utilisées. Ces options permettent de désigner le bien immobilier comme résidence principale pendant un maximum de quatre ans (pas de limite, si les conditions prévues à l'article 54.1 sont remplies) au cours de la période pendant laquelle le contribuable l'a loué. On ne peut pas se prévaloir des options si on déduit la DPA sur le bien. En outre, l'option prévue au paragraphe 45(2), qui ne s'applique que si le bien immobilier a d'abord été occupé par le

propriétaire, permet de ne pas traiter le changement d'utilisation du bien comme une vente présumée, comme ce serait normalement le cas en vertu de l'alinéa 45(1)*a*).

4.3 *Crédits d'impôt personnel provinciaux sur la propriété et la location de logements*

4.3.1 Manitoba

Le Manitoba offre un crédit d'impôt foncier remboursable, qui a deux composantes. Le premier est la composante résidentielle remboursable. Le « coût du logement » sur lequel le crédit se fonde est égal aux impôts fonciers payés et/ou à 20 % des loyers, excluant les composantes gîte et couvert. En plus du crédit général disponible à tout le monde, il y a un crédit accru pour les personnes âgées (plus de 65 ans) et les familles dont le revenu combiné est inférieur à 23 800 $ et dont les membres ont plus de 55 ans. Le crédit général est calculé comme suit :

Le moindre

a)	du coût du logement		xxx $
	moins		(250)
			xxx $
b)	Le plus élevé		
	(i) du montant de base	525 $	
	moins 1 % du revenu familial	(xxx)	xxx $
	(ii)		250 $
	Le plus élevé de (i) et (ii)		xxx $

Pour les coûts du logement suffisamment élevés, le crédit est égal à 525 $ moins 1 % du revenu familial. Une famille dont le revenu est supérieur à 27 500 $ recevra un crédit de 250 $.

4.3.2 Ontario

Le crédit d'impôt foncier de l'Ontario se fonde sur le coût d'occupation engagé par le contribuable, qui est pratiquement équivalent au coût du logement au Manitoba. Le crédit est égal au coût d'occupation jusqu'à concurrence de 250 $, plus 10 % du coût d'occupation. Ce crédit de base est réduit de 2 % du revenu familial dépassant 4 000 $. Le crédit de base peut être plus élevé pour les personnes âgées.

5 Étude du bien-fondé de l'imposition des logements locatifs au Canada

5.1 Aperçu

Les sections ci-dessus présentent les dispositions fiscales applicables aux constructeurs de logements, aux fournisseurs de biens locatifs (qui peuvent également être des constructeurs), et aux occupants d'immeubles résidentiels. Les régimes fiscaux fédéral, provincial et municipal contiennent diverses incitations et désincitations, qui doivent être analysées. Nombre de ces dispositions ont été ajoutées ou modifiées au fil des ans sans qu'un examen complet de leur incidence globale ne soit publié. Dans la présente section du rapport, nous décrirons la méthode éventuelle de recherche sur le bien-fondé de ces règles en nous concentrant principalement sur les fournisseurs de logements locatifs.

Le limite de la DPA avec laquelle certains organismes sont aux prises est un exemple d'une anomalie possible introduite dans l'imposition des fournisseurs de logements locatifs. En particulier, les limites imposées en matière de DPA autorisée à certains fournisseurs de logements locatifs (c.-à-d. ils ne peuvent pas créer une perte en réclamant la DPA), tandis que les sociétés dont la location de logements est la principale entreprise ne sont pas assujetties à ces limites. Quelle est l'incidence de ces limites? Quelle est l'étendue des pertes locatives parmi les particuliers ou les sociétés? Ces règles limitent-elles le nombre de logements locatifs? Est-il équitable de traiter différemment deux propriétaires simplement parce que l'un est une société qui remplit certains critères arbitraires?

L'analyse de la 2e étape portera principalement sur la section 3 des règles décrites ci-dessus. Le fait de se concentrer sur une activité économique (fourniture de logements locatifs) permet de faire une analyse comparative de l'imposition de diverses formes d'organisation. Cette analyse horizontale se concentrera sur plusieurs questions : l'abordabilité des logements, l'équité fiscale et les autres objectifs de l'impôt, et les incitations

accordées à l'industrie. Il convient de noter que l'analyse pourrait se faire verticalement; c'est-à-dire en se concentrant sur le cycle complet de la construction de logements locatifs, de la propriété de logements locatifs, et de la location de logements locatifs d'autres personnes, ou sur un cycle semblable concernant les logements occupés par les propriétaires.

5.2 *Sommaire des critères d'évaluation*

La première étape de l'analyse de la politique fiscale consiste à établir les critères d'évaluation de celle-ci. Un examen des chroniqueurs de la politique fiscale révèle qu'il existe un certain nombre de listes de caractéristiques de régime fiscal « efficace » et d'objectifs du régime fiscal. Par exemple, on trouve une longue liste dans un livre publié par Gorman.[2] Cette publication présente une liste de 14 « principes d'un régime fiscal prescriptif » (Gorman, page 40). Ces 14 principes sont l'efficacité, l'équité, la capacité de payer, la simplicité, la neutralité, la souplesse, la certitude et la prévisibilité, la sensibilisation et l'acceptation des contribuables, les faibles frais d'administration et de conformité, l'intégration, l'harmonisation internationale, l'absence d'attitude arbitraire, l'allégement en cas de problèmes temporaires, et la transparence. L'équité est segmentée en équité horizontale et verticale. De même, la capacité de payer englobe plusieurs dimensions comme le revenu, les dépenses personnelles en biens de consommation et services, et le patrimoine personnel net avec le temps.

Nous donnons ci-dessous un résumé bref de ces principes d'après Gorman (pages 40 à 49). Il s'agit d'une liste très complète de 14 principes. Il faut se souvenir que toute analyse particulière ne tient généralement compte que d'un sous-ensemble des plus applicables et des plus importants de ces principes.

---

[2] F. Barry Gorman, *Canadian Income Taxation: Policy and Practice.* Scarborough: Carswell Thomson Professional Publishing, 1999.

Efficacité. Ce principe comprend les notions 1) d'atteinte des objectifs de la disposition fiscale et à quel coût en matière de recettes fiscales, et 2) du coût social et économique (ou perte d'efficacité, pour utiliser le terme économique) qui résulte des changements de choix découlant de la disposition fiscale relativement aux impôts perçus.

Équité. Ce principe est également appelé impartialité. L'équité horizontale implique que deux particuliers qui ont la même capacité de payer de l'impôt, ou qui sont dans la même situation, devraient payer le même montant d'impôt. Il est également possible de considérer que, en vertu de ce principe, les contribuables dont la situation est différente peuvent et devraient être traités différemment. L'équité verticale laisse supposer que les particuliers qui ont une plus grande capacité (revenu ou patrimoine plus important) devraient payer proportionnellement plus d'impôts (p. ex., l'équité verticale entraîne un régime d'imposition progressive).

Capacité de payer. Ce principe fait réellement partie de l'équité, car il constitue le fondement de quelques considérations en matière d'équité horizontale et verticale. Pour l'essentiel, la capacité de payer tente d'évaluer le bien-être du particulier ou de la famille et les sacrifices qu'ils doivent faire pour payer un certain montant d'impôt.

Simplicité. Un régime fiscal est simple si les contribuables peuvent comprendre et observer facilement la loi.

Neutralité. La neutralité est un principe qui nécessite que le régime fiscal évite de déformer les décisions des contribuables en matière de placement ou de consommation. Lorsque le régime fiscal sert à encourager ou à décourager un placement, des dépenses ou une activité productrice de revenus, il est moins neutre.

Souplesse. Étant donné que les tendances économiques et les réactions des contribuables sont souvent incertaines, il est souhaitable que le régime soit souple ou adaptable aux changements sans devoir modifier la loi.

Certitude et prévisibilité. Ce principe laisse supposer que les conséquences fiscales d'une transaction ou d'une décision particulière seraient connues au moment de la transaction. Le contribuable serait en mesure de déterminer avec certitude l'assiette, le taux, le moment et la méthode de paiement de l'impôt avant d'effectuer la transaction.

Sensibilisation et acceptation des contribuables. En vertu de ce principe, les contribuables sont très au courant des dispositions fiscales qui les touchent pour qu'ils puissent se conformer au régime. En outre, les contribuables acceptent les dispositions et conviennent de payer l'impôt qu'ils doivent.

Faibles coûts d'administration et de conformité. Les coûts engagés par le gouvernement (frais d'administration) et par les contribuables (coûts d'observation) afin de satisfaire les besoins du régime fiscal devraient être les plus faibles possible. Ces coûts comprennent également les coûts d'inobservation (c.-à-d. l'économie souterraine).

Intégration. Dans un régime entièrement intégré, l'impôt total payé par un particulier est le même que l'activité économique soit effectué dans le cadre d'une société ou par le particulier directement. Autrement dit, l'intégration est la neutralité en ce qui concerne la forme d'organisation.

Harmonisation internationale. Il importe que le régime fiscal se conforme à ceux des grands partenaires commerciaux afin de maintenir l'équilibre approprié des mouvements de capitaux et d'immigration/émigration. En outre, l'harmonisation internationale aide à imposer adéquatement les entreprises internationales.

Absence d'attitude arbitraire. Dans un régime fiscal idéal, l'administration fiscale ne serait pas en mesure de faire preuve de discrétion quant à la situation du contribuable : la loi préciserait expressément les conséquences fiscales d'une transaction.

Allégement en cas de problèmes temporaires. À l'adoption des nouvelles dispositions, les déformations économiques n'auraient pas des conséquences nuisibles pour les contribuables.

Une mise en application de ce principe porterait que les décisions prise avant l'adoption des nouvelles règles doivent être imposées en vertu des anciennes règles si elles sont plus favorables au contribuable.

Transparence. Ce principe comprend la visibilité des dispositions fiscales. Les impôts cachés ou indirects enfreignent généralement ce principe.

Même si chacun de ces 14 principes est important, ces derniers sont souvent contradictoires. Par exemple, l'équité mène souvent à plus de complexité. En outre, le régime fiscal sert souvent à atteindre d'autres objectifs économiques ou sociaux, comme favoriser la croissance économique; toutefois, ces initiatives omettront souvent de se conformer à plusieurs des 14 principes, comme la neutralité. Compte tenu de ces compromis, les principes sont souvent priorisés et les priorités semblent évoluer avec le temps, à mesure que les considérations politiques et économiques changent.

Dans l'ensemble, il semble que les principes les plus importants, en se fondant sur l'observation de la législation et les discussions contenues dans les exposés et les documents budgétaires, sont l'équité, l'efficacité et la neutralité. Toutefois, ces principes sont souvent tempérés par les faibles frais d'administration et de conformité, l'incertitude et la prévisibilité, et un certain degré de simplicité.

En tenant compte de ces principes d'un régime fiscal « efficace », la politique fiscale vise ensuite à atteindre certains objectifs. De toute évidence, un objectif important du régime fiscal consiste à augmenter les recettes nécessaires pour défrayer les dépenses directes du gouvernement. Toutefois, des dispositions particulières ou le régime dans son ensemble sous-entendent de nombreux autres objectifs. Par exemple, de nombreuses dispositions visent à redistribuer les ressources économiques des personnes aisées à celles qui sont plus pauvres. Ces mesures de redistribution visent à accroître la justice sociale dans l'économie. Un troisième objectif consiste à favoriser certains comportement « souhaitables » et à décourager les comportements « regrettables ». Une autre dimension de cet objectif porte de

lever les recettes supplémentaires nécessaires pour payer les coûts sociaux ou économiques qu'entraînent ces comportements regrettables. Ces dispositions particulières visent à atteindre un grand nombre d'autres objectifs, qui peuvent comprendre des objets économiques, sociaux ou politiques.

5.3 Questions de recherche

Une analyse de l'imposition des biens locatifs et de leurs propriétaires devrait tenir compte des principes et des objectifs de la politique fiscale les plus pertinents. Par exemple, l'équité sera un point important à prendre en considération, tandis que l'harmonisation internationale sera probablement peu préoccupante. L'objectif du régime fiscal en ce qui concerne les logements locatifs peut également être un point important à prendre en considération. Est-il plus important d'encourager la construction d'un plus grand nombre de logements locatifs ou d'éviter de réduire la redistribution des richesses des personnes aisées à celles qui sont plus pauvres?

Les dispositions précises en rapport avec la fourniture de logements locatifs susceptibles d'être analysées comprennent l'exclusion de la construction de la « fabrication ou du traitement », la capitalisation des coûts de possession de terrains, l'exonération de la TPS sur les immeubles résidentiels, les limites de la DPA pour les entreprises autres que les SEEP et le critère de l'attente raisonnable de profit. La mise en application de PGCR dans les industries de la construction et de la location, et l'incidence de cette mise en application sur le paiement de l'impôt sont également un autre sujet possible.

L'abordabilité des logements, surtout pour les particuliers et familles à revenu faible à moyen, pourrait être une question plus difficile, mais également importante, à examiner. Voici les questions possibles : Qui (p. ex., particuliers, petites entreprises ou grandes entreprises) fournit les logements aux particuliers à revenu faible à moyen? Le régime fiscal en vigueur influe-t-il sur l'abordabilité des logements (c.-à-d. neutralité du régime fiscal)? Et,

si le régime n'est pas neutre, l'incidence globale est-elle de rendre les logements locatifs plus abordables ou moins abordables?

5.4 Méthodes de recherche

La recherche sur la politique fiscale nécessite deux méthodes principales que quelques documents de recherche englobent. Il s'agit de la méthode analytique et de la méthode empirique. La recherche analytique fait appel à des modèles mathématiques afin d'analyser, en théorie, l'incidence d'une politique fiscale particulière. Les analyses empiriques se servent de données afin de mettre à l'essai une hypothèse relative à une question particulière, ou étudient l'incidence d'une disposition fiscale particulière. Lors de l'étude des conséquences réelles (par opposition à théoriques) de la fiscalité pour l'économie, certaines formes d'analyses des données sembleraient utiles. Nous présentons ci-dessous des exemples précis de recherche sur la politique fiscale à effectuer.

Dans un document, Austin[3] analyse les dispositions fiscales conçues pour favoriser l'épargne-retraite. Il évalue le régime en vigueur par rapport aux critères suivants : 1) les politiques atteignent-elles leurs objectifs?, 2) le régime est-il efficace (ou plus précisément, les règles actuelles réduisent-elles au minimum la perte de recettes pour le gouvernement tout en atteignant leur objectif?)?, et 3) le régime est-il équitable (impartial)? L'évaluation du régime fiscal par rapport à ces critères comporte une combinaison d'application de principes et d'objectifs prescriptifs, de compilation de données à partir d'autres articles et publications (c.-à-d. ce qu'il est convenu d'appeler les données « secondaires »), et quelques analyses très limitées des données disponibles de Statistique Canada. Après l'analyse, nous suggérons plusieurs autres régimes et nous en discutons.

---

[3] Barbara Austin, « Policies, preferences and perversions in the tax-assisted retirement savings system », *Revue de droit de McGill* (juin 1996), pages 571 à 594.

Mintz et Wilson[4] ont publié un autre document sur le même sujet, dans lequel ils évaluent l'offre d'allégements fiscaux aux instruments d'épargne-retraite tant publics que privés. Parmi les critères utilisés, mentionnons la redistribution souhaitée des richesses, l'équité horizontale et verticale, l'incidence de la fiscalité sur les décisions concernant la retraite, et la simplicité. Contrairement à Austin, les auteurs de ce document fournissent des tableaux de données relativement exhaustifs provenant de Statistique Canada et de leurs propres calculs fondés sur les données des domaines public et privé. Ils présentent ensuite une analyse des données. Enfin, tout comme Austin, les auteurs avancent des propositions de réforme du régime fondées sur leur analyse.

Dans un document préparé pour le Comité technique de la fiscalité des entreprises (ministère des Finances), Jog et Tang[5] donnent des exemples plus rigoureux d'une analyse empirique de la politique fiscale. Au lieu d'analyser en détail une disposition particulière, ils étudient l'incidence des taux d'imposition généraux sur le recours à l'endettement par les entreprises multinationales canadiennes et les entreprises multinationales américaines présentes au Canada. L'objet déclaré (à la page 2) de la recherche est de « vérifier si le changement des taux d'imposition relatifs entre les États-Unis et le Canada influe sur les niveaux d'endettement des succursales canadiennes de multinationales étrangères, ainsi que sur les multinationales canadiennes ». L'objet de cette analyse est de déterminer l'incidence des changements éventuels du recours à l'endettement sur les recettes.

Pour effecteur cette analyse, les auteurs ont obtenu des données privées de Revenu Canada en présentant une demande au ministère des Finances. Ces données longitudinales au niveau de l'entreprise ont permis de faire des tests de régression très fiables, qui

---

[4] Jack Mintz et Thomas Wilson, « Private provision of retirement income: Tax policy issues », dans Keith Banting et Robin Boadway (éditeurs), *Reform of Retirement Income Policy* (faculté d'études politiques, Université Queens, 1997), pages 209 à 238.

[5] Vijay Jog et Jianmin Tang, « Réforme fiscale, évolution de l'endettement et recettes fiscales des entreprises : les entreprises multinationales au Canada », document de travail 97-14, Ottawa : Comité technique sur la fiscalité des entreprises, ministère des Finances (1998).

fournissent des preuves concluantes que les niveaux d'endettement dépendent de l'écart relatif entre les taux d'imposition pratiqués aux États-Unis et au Canada avec le temps. Les calculs du modèle de régression permettent également de calculer grossièrement l'incidence des changements futurs des taux d'imposition. Les auteurs ont constaté qu'une diminution des taux d'imposition canadiens réduirait les frais d'intérêts, mais que les recettes fiscales supplémentaires découlant des déductions d'intérêts plus faibles ne compensent pas entièrement la perte de recettes découlant du taux d'imposition plus faible.

En résumé, la tendance générale porte de discuter du problème économique, de décrire les règles et l'environnement économique actuels, de donner certaines preuves quant aux rouages des règles, à partir des travaux d'autres intervenants ou grâce à la collecte et à l'analyse de données brutes, et, ensuite, de faire des propositions de réforme ou de suggérer les conséquences de changements possibles. Il convient de noter que c'est également l'approche suivie dans le rapport de la Commission Carter[6]; toutefois, ce rapport est beaucoup plus long. Il semble que les grandes différences dans la recherche historique soient, premièrement, le choix entre les critères possibles que les chercheurs retiennent pour évaluer les politiques et, deuxièmement (et plus important encore), l'ampleur de la collecte et de l'analyse des données brutes par les chercheurs contre le recours à des sources secondaires de données (c.-à-d. attrait de l'analyse des données faite par les autres).

Nous préférons recueillir et analyser le plus grand nombre de données brutes possible. En nous servant des analyses des autres, notre capacité d'étudier les problèmes à partir de perspectives différentes est limitée. En outre, même si notre recherche n'est pas exhaustive, il nous a été impossible de trouver toute étude intéressante des dispositions fiscales relatives au marché du logement locatif au Canada. Par conséquent, notre capacité d'utiliser les données recueillies et analysées par d'autres intervenants est peut-être grandement limitée.

---

[6] Canada, *Rapport de la Commission royale d'enquête sur la fiscalité*. Ottawa : Imprimeur de la Reine pour le Canada (1966).

En outre, il serait extrêmement utile de présenter des données sur la prévalence, l'importance et/ou l'ampleur des dispositions fiscales à titre de contribution à toute réforme proposée.

La collecte de ces renseignements peut simplement être une synthèse dans la mesure où ces données sont actuellement disponibles auprès de la SCHL ou de Statistique Canada. Pour obtenir les données non disponibles actuellement, une méthode consisterait à demander des données précises ou des analyses à l'Agence des douanes et du revenu du Canada ou à Statistique Canada. D'autres sources de renseignements seront également mises à contribution, au besoin.

Grâce à l'analyse des données disponibles, la recherche deviendra un examen des diverses dispositions abordées ci-dessus par rapport aux critères des principes importants de la politique fiscale, lesquels comprennent l'équité, la neutralité et l'efficacité. En outre, les objectifs pertinents des politiques, comme encourager la croissance du parc de logements locatifs et offrir des logements abordables aux familles à faible revenu, constitueront également le fondement de l'analyse.

6 Sommaire

6.1 *Imposition des constructeurs de logements*

Les sociétés qui oeuvrent dans la construction de logements, occupés par les propriétaires ou locatifs, doivent payer l'impôt des sociétés fédéral et provincial. Les petites sociétés privées sous contrôle canadien sont assujetties à des taux réduits imposés par le gouvernement fédéral et plusieurs gouvernements provinciaux. La TPS et la TVH sont imposées sur la production et la vente de maisons individuelles et d'immeubles à logements multiples; toutefois, la location de ces logements à des particuliers à des fins résidentielles est exonérée de la TPS et de la TVH. En général, les immeubles résidentiels sont exonérés de la taxe de vente au détail dans les provinces qui en ont une. Enfin, plusieurs provinces et le gouvernement fédéral ont un impôt sur le capital en tant qu'impôt minimum remplaçant l'impôt des sociétés.

Aux fins de l'impôt sur le revenu, la distinction est faite entre ce que l'on appelle les sociétés exploitant une entreprise principale (SEEP), soit les sociétés dont l'entreprise principale est une combinaison de production, de vente et de location de biens, et les autres sociétés. Dans le cas des SEEP, les coûts de détention de terrains non bâtis (c.-à-d. intérêts et impôts fonciers) sont immédiatement déductibles, alors que, pour les autres sociétés, ces coûts ne peuvent être déduits que jusqu'à concurrence de toute recette de location provenant du terrain.

Au cours de la construction, les coûts accessoires, y compris l'intérêt payé au titre du nouvel immeuble, doivent être capitalisés dans le coût de celui-ci jusqu'à son achèvement, ou au moins jusqu'à ce qu'il soit utilisable à 90 %. Il faut également attendre que l'immeuble soit terminé et mis en service pour réclamer la DPA.

6.2 *Imposition des fournisseurs de logements locatifs*

Les sociétés, les particuliers et d'autres formes d'organisation, comme les sociétés en commandite et les trusts, fournissent des logements locatifs. D'une manière générale, les règles et taux sont assujettis à d'autres formes de calcul du revenu d'entreprise et de biens aux fins de l'impôt sur le revenu. Les activités de location résidentielle sont exonérées de la TPS / TVH et de la taxe de vente, ce qui fait du *propriétaire* de ces biens le « consommateur »

aux fins de ces taxes à la consommation. L'impôt foncier municipal est un impôt local important. Les taux d'imposition et les pratiques de calcul varient d'une province et d'une municipalité à l'autre, ce qui rend difficile la détermination des écarts relatifs entre ces impôts d'un secteur de compétence et d'un genre de logement à l'autre.

Les règles limitant la DPA, qui s'appliquent à tous les propriétaires, sauf aux SEEP, importent pour certains fournisseurs de logements locatifs. Les propriétaires assujettis à ces règles ne peuvent pas créer une perte en réclamant la DPA. Le critère de l'« attente raisonnable de profit », qui a été mis en application par l'ADRC et mis à exécution dans certains cas par les tribunaux, est une autre pratique importante pour les particuliers propriétaires de biens locatifs. Ce critère est fréquemment utilisé pour calculer l'impôt que doivent payer les contribuables lorsqu'ils déclarent des pertes pendant une longue période et, lorsqu'il est mis en application, il empêche le propriétaire de déduire toute perte découlant de biens locatifs.

6.3 *Imposition des occupants*

Les impôts fonciers sont le principal impôt direct sur les propriétaires-occupants, ainsi que sur les locataires, dans la mesure où le loyer qu'ils payent tient compte de l'impôt foncier payé par le propriétaire de l'immeuble. Aux fins de l'impôt sur le revenu, un propriétaire-occupant est admissible à une exonération au titre de la résidence principale qui protège tout gain en capital de l'impôt sur les gains en capital. Le Manitoba et l'Ontario offrent également un crédit d'impôt de faible montant aux résidents, bien que celui de l'Ontario soit progressivement éliminé dans le cas des particuliers à revenu élevé.

6.4 *Analyse complémentaire*

Compte tenu du grand nombre de règles qui ont évolué avec le temps dans l'imposition des biens immobiliers au Canada, le moment est peut-être venu d'examiner certains aspects du régime fiscal pour déterminer si, dans l'ensemble, il offre les incitations souhaitées. Les critères susceptibles d'être utilisés et un examen des articles choisis montrent les méthodologies communes qui peuvent servir à ce genre d'analyse.

Visitez notre site Web : www.cmhc-schl.gc.ca